



भारत का राजपत्र

The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III — खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 62]

नई दिल्ली, बुधवार, अप्रैल 16, 2008/चैत्र 27, 1930

No. 62]

NEW DELHI, WEDNESDAY, APRIL 16, 2008/CHAITRA 27, 1930

भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड

अधिसूचना

मुम्बई, 16 अप्रैल, 2008

भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (पारस्परिक निधि) (संशोधन) विनियम, 2008

फा. सं. एलएजी-एनआरओ/जीएन/2008/03/123042.—बोर्ड, भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड अधिनियम, 1992 (1992 का 15) की धारा 30 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, एतद्वारा भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (पारस्परिक निधि) विनियम, 1996 का और संशोधन करने के लिए निम्नलिखित विनियम बनाता है, अर्थात् :—

1. इन विनियमों को भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (पारस्परिक निधि) (संशोधन) विनियम, 2008 कहा जा सकेगा।

2. वे राजपत्र में उनके प्रकाशन की तारीख को प्रवृत्त होंगे।

3. भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (पारस्परिक निधि) विनियम, 1996 में—

(i) विनियम 2 में—

(क) खण्ड (थ) के लिए, निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :—

“(थ) “पारस्परिक निधि” से प्रतिभूतियों जिनमें मुद्रा बाजार लिखितें या स्वर्ण या स्वर्ण संबंधित लिखितें या स्थावर संपदा आस्तियाँ सम्मिलित हैं में विनिधान (निवेश) करने के लिए एक या अधिक स्कीमों के अधीन जनता या जनता के एक भाग को यूनिटों के विक्रय के माध्यम से धन जुटाने के लिए न्यास के रूप में स्थापित निधि अधिष्ठेत्र है;”

(ख) खण्ड (ध) के पश्चात्, निम्नलिखित खण्ड अंतः स्थापित किया जाएगा, अर्थात् :—

“(ध) “स्थावर संपदा (रीयल इस्टेट) पारस्परिक निधि स्कीम” से वह पारस्परिक निधि स्कीम अधिष्ठेत्र है जो इन विनियमों के अनुसार स्थावर संपदा आस्तियों या अन्य अनुज्ञाय आस्तियों में प्रत्यक्षतः या अप्रत्यक्षतः विनिधान करती है;”

(ii) विनियम 7 में, खण्ड (छ) निम्नलिखित से प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :—

“(छ) इन विनियमों के निबंधनों के अनुसार धारित पारस्परिक निधि की प्रतिभूतियों या स्वर्ण तथा स्वर्ण संबंधित लिखितों या अन्य आस्तियों की अभिरक्षा रखने और ऐसी अन्य अभिरक्षा सेवाएँ प्रदान करने के लिए, जैसा न्यासियों द्वारा प्राधिकृत की जाए, अभिरक्षक की नियुक्ति;”

(iii) विनियम 26 में, उप-विनियम (1) में, विद्यमान परंतुक के पश्चात्, निम्नलिखित परंतुक अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :—

“परंतु यह और कि स्थावर संपदा (रीयल इस्टेट) पारस्परिक निधि स्कीम के मामले में, इसके द्वारा धारित स्थावर संपदा आस्तियों का हक विलेख बोर्ड के पास रजिस्ट्रीकृत अभिरक्षक की अभिरक्षा में रखा जा सकेगा।”

- (iv) विनियम 33 में, उप-विनियम 3 में, खण्ड (ग) के लिए, निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :-
 “(ग) भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (पारस्परिक निधि) (संशोधन) विनियम, 2008 के प्रारंभ से पूर्व आरंभ की गई स्कीम के प्रारंभिक निर्गम व्ययों का परिशोधन पूर्णतः दसवीं अनुसूची के अनुसार कर दिया गया है।”
- (v) विनियम 43 में,
 (क) उप-विनियम (1) में —
 (i) खण्ड (घ) में, अंत में आने वाले शब्द “या” का लोप हो जाएगा;
 (ii) खण्ड (ड) के अंत में, शब्द “या” अंतःस्थापित किया जाएगा;
 (iii) खण्ड (ड) के पश्चात्, निम्नलिखित खण्ड अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :-
 “(च) विनियम 49क के खण्ड (क) में यथा परिभाषित स्थावर संपदा आस्तियों”
- (ख) उप-विनियम (4) के पश्चात्, निम्नलिखित उप-विनियम अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :-
 “(5) स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम के अधीन एकत्रित धन का विनिधान (निवेश) विनियम 49(ड) के अनुसार किया जाएगा।”
- (vi) विनियम 44 में, उप-विनियम (5) में, खण्ड (क) का लोप हो जाएगा।
- (vii) विनियम 49 में—
 (क) उप-विनियम (3) में, तीसरे परंतुक का लोप हो जाएगा;
 (ख) उप-विनियम (3ख) के लिए, निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :-
 “(3ख) उप-विनियम (3क) में निर्दिष्ट शर्तें निम्नलिखित हैं :
 (क) भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (पारस्परिक निधि) (दूसरा संशोधन) विनियम, 2006 में प्रारंभ के पश्चात् और भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (पारस्परिक निधि) (संशोधन) विनियम, 2008 के प्रारंभ के पूर्व स्कीम आरंभ होती है;
 (ख) स्कीम की बाबत प्रारंभिक निर्गम व्ययों का हिसाब दसवीं अनुसूची के अनुसार स्कीम की लेखा बहियों में रखा जाता है।”
- (viii) विनियम 49 के पश्चात्, निम्नलिखित अध्याय और विनियम अंतःस्थापित किए जाएंगे, अर्थात् :-
 “अध्याय VIक
 स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीमें
- परिभाषाएँ**
- 49क. इस अध्याय के प्रयोजनों के लिए, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो—
 (क) “स्थावर संपदा आस्ति” से पहचान योग्य स्थावर संपत्ति अभिप्रेत है।
 (i) जो भारत के भीतर ऐसे नगर में जो बोर्ड द्वारा समय-समय पर विनिर्दिष्ट किया जाए या विशेष आर्थिक जोन (स्पेशल इकोनोमिक जोन्स) अधिनियम, 2005 (2005 का 28) की धारा 2 के खण्ड (यक) के अर्थ के भीतर विशेष आर्थिक जोन में अवस्थित है;
 (ii) जिस पर निर्माण पूरा हो चुका है और जो उपयोग योग्य है;
 (iii) जो विधिमान्य हक दस्तावेजों द्वारा साक्षित है;
 (iv) जो वैध रूप से अंतरणीय है;
 (v) जो सभी विल्लंगमों से रहित है; और
 (vi) जो किसी मुकदमे की विषय-वस्तु नहीं है ;
 किन्तु जिसमें निम्नलिखित सम्मिलित नहीं है—
 i. निर्माणाधीन परियोजना ; या
 ii. खाली भूमि ; या
 iii. अभित्यक्त संपत्ति ; या
 iv. कृषिक उपयोग के लिए विनिर्दिष्ट भूमि ; या
 v. संपत्ति जो किसी सरकार या अन्य प्राधिकरण द्वारा या न्यायालय के आदेशों के अनुसरण में आरक्षित है या कुर्के की गई है अथवा जिसका अर्जन तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन अन्यथा प्रतिषिद्ध है;
- (ख) “स्थावर संपदा मूल्यांकक” से स्थावर संपदा आस्तियों का अहित मूल्यांकक अभिप्रेत है जो बोर्ड के पास रजिस्ट्रीकृत साख निर्धारण एजेंसी (क्रेडिट रेटिंग एजेंसी) द्वारा प्रत्यायित किया गया है।

लागू होना

49ख. (1) इस अध्याय के उपबंध स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीमों के प्रति लागू होंगे ।

(2) जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इन विनियमों के अन्य सभी उपबंध और तदधीन जारी मार्गदर्शक सिद्धांत तथा परिपत्र स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीमों, और ऐसी स्कीमों के संबंध में न्यासियों तथा आस्ति प्रबंध कंपनियों के प्रति लागू होंगे, सिवाय जहाँ विनिर्दिष्ट उपबंध इस अध्याय के अधीन उसके संबंध में किये जाते हैं ।

अतिरिक्त पात्रता मानदंड

49ग. (1) केवल स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीमों को आरंभ करने का प्रस्ताव करने वाले आवेदक को विनियम 9 के अधीन रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र प्रदान किया जा सकेगा यदि वह :—

(क) कम से कम पाँच वर्षों की कालावधि के लिए स्थावर संपदा में कारबार चलाता आ रहा है;

(ख) विनियम 7 में उपबंधित पात्रता मानदंड को पूरा करता है, सिवाय जो उसके खण्ड (क) के स्पष्टीकरण की मद (i) में विनिर्दिष्ट है ।

(2) उप-विनियम (1) के अधीन रजिस्ट्रीकृत पारस्परिक निधि की स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम विनियम 49ड के उप-विनियम (2) के खण्ड (क) के उप-खण्ड (ii) से (iii) में या खण्ड (ख) में उल्लिखित प्रतिभूतियों में विनिधान नहीं करेगी, जब तक कि इसके पास वित्त और वित्तीय सेवाओं से संबंधित क्षेत्र में पर्याप्त वृत्तिक अनुभव रखने वाला मूल कार्मिक न हो ।

(3) विद्यमान पारस्परिक निधि स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम आरंभ कर सकेगी यदि इसके पास पर्याप्त संख्या में, स्थावर संपदा में पर्याप्त अनुभव रखने वाले, मूल कार्मिक और निदेशक हों ।

स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीमों के लिए अन्य शर्तें

49घ. (1) प्रत्येक स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम संवृत्त (सीमित अवधि वाली) होगी और इसकी यूनिटें मान्यताप्राप्त स्टॉक एक्सचेंज में सूचीबद्ध की जाएंगी:

परंतु यह कि स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम का मोचन सांतर रीति में किया जा सकेगा ।

(2) स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम द्वारा निर्गमित यूनिटें स्कीम द्वारा धारित स्थावर संपदा आस्तियों का उपर्योग करने के लिए यूनिटधारकों को कोई अधिकार प्रदान नहीं करेगी और न्यास विलेख में या निर्गम के निबंधनों में कोई प्रतिकूल उपबंध शून्य होगा ।

(3) स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम द्वारा धारित स्थावर संपदा आस्तियों से संबंधित हक विलेख पारस्परिक निधि के अभिरक्षक के पास सुरक्षित अभिरक्षा में रखे जाएंगे ।

(4) स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम उधार देने संबंधी या आवास वित्त क्रियाकलाप हाथ में नहीं लेगी ।

(5) स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम के सभी वित्तीय संबंधवहार बैंक प्रणालियों के माध्यम से किए जाएंगे और वे नकदी या बिना हिसाब वाले संबंधवहार नहीं होंगे ।

अनुज्ञेय विनिधान (निवेश)

49ड. (1) प्रत्येक स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम, स्कीम की शुद्ध आस्तियों के कम से कम पैंतीस प्रतिशत का विनिधान (निवेश) प्रत्यक्षतः स्थावर संपदा आस्तियों में करेगी ।

(2) उप-विनियम (1) के अध्यधीन, प्रत्येक स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम—

(क) स्कीम की शुद्ध आस्तियों के कम से कम पचहत्तर प्रतिशत का विनिधान —

(i) स्थावर संपदा आस्तियों में करेगी;

(ii) बंधक समर्थित प्रतिभूतियों (किन्तु प्रत्यक्षतः बंधक में नहीं) में करेगी;

(iii) स्थावर संपदा आस्तियों में व्यौहार करने में या स्थावर संपदा विकास परियोजनाओं को करने में लगी हुई कंपनियों के इक्विटी शेयरों या डिबेंचरों में करेगी, चाहे भारत में मान्यताप्राप्त स्टॉक एक्सचेंज में सूचीबद्ध हों या न हों;

(ख) बाकी का विनिधान अन्य प्रतिभूतियों में करेगी ।

(3) जब तक कि प्रस्ताव दस्तावेज में अन्यथा प्रकट न हो, कोई भी पारस्परिक निधि, इसकी सभी स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीमों के अधीन, एक नगर में इसकी शुद्ध आस्तियों के तीस प्रतिशत से अधिक का विनिधान नहीं करेगी ।

(4) कोई भी पारस्परिक निधि, इसकी सभी स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीमों के अधीन, किसी एकल स्थावर संपदा परियोजना की स्थावर संपदा आस्तियों में इसकी शुद्ध आस्तियों के पंद्रह प्रतिशत से अधिक का विनिधान (निवेश) नहीं करेगी ।

स्पष्टीकरण : इस विनियम के प्रयोजनों के लिए, “एकल स्थावर संपदा परियोजना” से नगर के भीतर एकल स्थान में निर्माणकर्ता (बिल्डर) द्वारा परियोजना अभिप्रेत है ।

(5) कोई भी पारस्परिक निधि, इसकी सभी स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीमों के अधीन, किसी असूचीबद्ध कंपनी की कुल निर्गमित पूँजी के पच्चीस प्रतिशत से अधिक में विनिधान नहीं करेगी ।

(6) कोई भी पारस्परिक निधि इसकी स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीमों में से किसी की शुद्ध आस्तियों के पंद्रह प्रतिशत से अधिक का विनिधान किसी असूचीबद्ध कंपनी के इकिवटी शेयरों या डिब्बेंचरों में नहीं करेगी।

(7) कोई भी स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम निम्नलिखित में विनिधान नहीं करेगी-

- (क) प्रायोजक या इसकी सहयुक्त या समूह कंपनी की किसी असूचीबद्ध प्रतिभूति;
- (ख) प्रायोजक या इसकी सहयुक्त या समूह कंपनी द्वारा अधिमानी आबंटन के प्रकार से निर्गमित किसी सूचीबद्ध प्रतिभूति;
- (ग) प्रायोजक या इसकी सहयुक्त या समूह कंपनी की किसी सूचीबद्ध प्रतिभूति, स्कीम की शुद्ध आस्तियों के पच्चीस प्रतिशत से अधिक।

(8) कोई भी पारस्परिक निधि स्थावर संपदा आस्तियों का अंतरण इसकी स्कीमों के बीच नहीं करेगी।

(9) कोई भी पारस्परिक निधि किसी स्थावर संपदा आस्ति में विनिधान नहीं करेगी जिसका स्वामी अंतिम पाँच वर्षों की कालावधि के दौरान प्रायोजक या आस्ति प्रबंध कंपनी या इसके सहयुक्तों में से कोई था अथवा जिसमें प्रायोजक या आस्ति प्रबंध कंपनी या इसके सहयुक्तों में से कोई अभिधारण या पट्टा अधिकार धारण करता है।

स्थावर संपदा आस्तियों का मूल्यांकन और शुद्ध आस्ति मूल्य की घोषणा

49च. (1) स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम द्वारा धारित स्थावर संपदा आस्तियों का मूल्यांकन—

- (क) अर्जन की तारीख को लागत कीमत पर; और
- (ख) इसके क्रय के दिन से प्रत्येक नव्वें दिन को उचित कीमत पर अनुसूची IXख में विनिर्दिष्ट मानकों के अनुसार किया जाएगा।

(2) आस्ति प्रबंध कंपनी, इसके निदेशक, न्यासी और स्थावर संपदा मूल्यांकक यह सुनिश्चित करेंगे कि स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम द्वारा धारित आस्तियों का मूल्यांकन सद्भावपूर्वक किया जाता है, अनुसूची IXख में विनिर्दिष्ट मानकों के अनुसार और यह कि स्कीम के लेखा अनुसूची XI में विनिर्दिष्ट लेखा सिद्धांतों के अनुसार तैयार किए जाते हैं।

(3) प्रत्येक स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम के शुद्ध आस्ति मूल्य की गणना और घोषणा स्कीम द्वारा धारित स्थावर संपदा आस्तियों के अति प्रचलित मूल्यांकन तथा उन पर प्रोद्भूत आय, यदि कोई हो, के आधार पर प्रत्येक कारबाह दिवस की समाप्ति पर की जाएगी। आस्ति प्रबंध कंपनी के कर्तव्य

49छ. (1) विनियम 21 के उपबंधों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीमों वाली पारस्परिक निधि की आस्ति प्रबंध कंपनी उपयुक्त संख्या में सुसंगत अनुभव वाले अहित मूल कार्यिक नियुक्त करेगी, स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम की स्थावर संपदा आस्तियों का विनिधान (निवेश) प्रबंधन करने से पूर्व।

(2) आस्ति प्रबंध कंपनी स्थावर संपदा आस्तियों के अर्जनों या प्रस्तावित अर्जनों के संबंध में इसे सलाह देने के लिए सलाहकार नियुक्त कर सकेगी।

(3) आस्ति प्रबंध कंपनी स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम द्वारा धारित स्थावर संपदा आस्तियों का मूल्यांकन करने के लिए स्थावर संपदा मूल्यांकक नियुक्त करते समय सम्यक् सतर्कता बरतेगी और यह सुनिश्चित करेगी कि कोई हित विरोध न हो।

(4) आस्ति प्रबंध कंपनी आंतरिक नियंत्रणों और जोखिम प्रबंधन की यथोचित प्रणाली अधिकृत करेगी।

(5) आस्ति प्रबंध कंपनी यह सुनिश्चित करने के लिए कि सभी वित्तीय संव्यवहार बैंक प्रणालियों के माध्यम से किये जाते हैं और नकदी संव्यवहारों या बिना हिसाब वाले संव्यवहारों को अपवर्जित करने के लिए प्रणालियाँ निर्धारित करेगी।

(6) आस्ति प्रबंध कंपनी स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम की आस्तियों के अनुरक्षण में सम्यक् तत्परता बरतेगी और यह सुनिश्चित करेगी कि उनके मूल्य में कोई परिहार्य क्षय न हो।

(7) आस्ति प्रबंध कंपनी यह सुनिश्चित करेगी कि स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम द्वारा धारित स्थावर संपदा आस्तियाँ यथोचित रूप से छाप, नुकसान या नाश के प्रति बीमाकृत हों।

(8) आस्ति प्रबंध कंपनी यह सुनिश्चित करेगी कि स्थावर संपदा आस्तियों के अनुरक्षण और बीमा का खर्च युक्तियुक्त सीमाओं के भीतर है और यह कि स्कीम की किन्हीं निधियों का उपयोग ऐसी आस्तियों के विकास हेतु नहीं किया जाता है।

(9) आस्ति प्रबंध कंपनी यह सुनिश्चित करेगी कि स्थावर संपदा मूल्यांकक वार्षिक आधार पर उप-विनियम (8) के पालन को प्रमाणित करता है।

(10) आस्ति प्रबंध कंपनी यह सुनिश्चित करेगी कि कोई भी स्थावर संपदा मूल्यांकक दो वर्षों से अधिक के लिए विशिष्ट स्थावर संपदा आस्ति का मूल्यांकन जारी नहीं रखता है और यह कि कोई ऐसा मूल्यांकक तत्पश्चात् कम से कम तीन वर्षों की कालावधि के लिए उसी आस्ति का मूल्यांकन नहीं करता है।

(11) आस्ति प्रबंध कंपनी स्थावर संपदा आस्तियों को खरीदने या बेचने में अपनी विनिश्चय करने संबंधी प्रक्रिया के ब्यौरे ऐसे विनिश्चयों के न्यायोचित्य के साथ लेखीबद्ध करेगी और उन्हें सामयिक रूप से न्यासियों को अग्रेषित करेगी।

(12) आस्ति प्रबंध कंपनी यह सुनिश्चित करेगी कि स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम की निधियों का विनिधान इस अध्याय और न्यास विलेख के उपबंधों के प्रतिकूल नहीं किया जाता है।

स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम की स्थावर संपदा आस्तियों का उपयोग
49ज. (1) आस्ति प्रबंध कंपनी स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम द्वारा धारित स्थावर संपदा आस्तियों को किराए पर या पट्टे पर दे सकेगी यदि ऐसे पट्टे या किराए की अवधि स्कीम की परिपक्वता की कालावधि से परे की न हो।

(2) जहाँ स्थावर संपदा आस्तियाँ किराए पर या पट्टे पर दी जाती हैं, वहाँ आस्ति प्रबंध कंपनी तत्परतापूर्वक सामयिक रीति में भाड़े या अन्य आय एकत्र करेगी।

(3) स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम द्वारा धारित स्थावर संपदा आस्तियाँ प्रायोजक, आस्ति प्रबंध कंपनी या उनके सहयुक्तों में से किसी को, बाजार कीमत पर या अन्यथा वाणिज्यिक शर्तों पर किराए पर दी जा सकेंगी :

परंतु यह कि स्कीम की कुल भाड़े की आय का 25% से अधिक इस प्रकार किराए पर दी गई आस्तियों से प्राप्त किया जाएगा।

न्यासियों के कर्तव्य

49झ. (1) न्यासी यह सुनिश्चित करेंगे कि आस्ति प्रबंध कंपनी के बास सतत आधार पर स्थावर संपदा आस्तियों में विनिधान करने तथा विनिधानों का प्रबंध करने के लिए आवश्यक विशेषज्ञता, अंतरिक नियंत्रण प्रणालियाँ और जोखिम प्रबंधतंत्र है।

(2) न्यासी यह अनुश्रवण करेंगे कि क्या विनिधानों का प्रबंध करने में आस्ति प्रबंध कंपनी द्वारा सम्यक् तत्परता बरती जाती है।

(3) न्यासी वर्ष के दौरान यूनिटों की बाजार कीमत का पुनर्विलोकन करेंगे और यूनिटधारकों से यूनिटों की क्रय द्वारा आनुपातिक वापसी की सिफारिश करेंगे, यदि यूनिटों का व्यापार शुद्ध आस्ति मूल्य से अत्यधिक बढ़े पर होता है।

(4) बढ़े का परिमाण जो उप-विनियम (3) में निर्दिष्ट अत्यधिक बढ़े की कोटि में आएगा प्रस्ताव दस्तावेज में प्रकट किया जाएगा।

(5) न्यासी यह सुनिश्चित करेंगे कि केवल अनुज्ञेय विनिधान आस्ति प्रबंध कंपनी द्वारा किये जाते हैं।

(6) न्यासी यह सुनिश्चित करेंगे कि स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम के सभी वित्तीय संव्यवहार केवल बैंक प्रणालियों के माध्यम से किये जाते हैं और यह कि नकदी संव्यवहारों और बिना हिसाब बाले संव्यवहारों को अपवर्जित करने के लिए प्रणालियाँ विद्यमान हैं।

(7) न्यासी स्थावर संपदा के दलालों को पैनिलित करने के लिए मानदंड अधिकथित करेंगे।

(8) न्यासी, स्थावर संपदा आस्तियों में संव्यवहार करते समय आस्ति प्रबंध कंपनी द्वारा अपनायी जाने वाली व्यापक प्रक्रिया को अधिकथित करेंगे।

(9) न्यासी आस्ति प्रबंध कंपनी से यह अपेक्षा करेंगे कि वे ऐसी प्रणालियाँ स्थापित करें और न्यासियों को ऐसी रिपोर्ट प्रस्तुत करें, जो उनके लिए स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीमों के कार्य-निष्पादन तथा कार्यप्रणाली का प्रभावी रूप से अनुश्रवण करने के लिए आवश्यक हो।

(10) न्यासी बोर्ड को दी गयी उनकी अर्धवार्षिक रिपोर्टों में उप-विनियम (9) के पालन के संबंध में पुष्टीकरण सम्मिलित करेंगे।

प्रस्ताव दस्तावेज में प्रकटीकरण और अन्य प्रकटीकरण

49ज. (1) स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीमों के प्रस्ताव दस्तावेजों में प्रकटीकरण जो विनिधानकर्ताओं के लिए सोच-समझ कर विनिधान संबंधी विनिश्चय करने के लिए पर्याप्त हैं और ऐसे अंतिरिक्ष प्रकटीकरण जो बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट किए जाएं अंतर्विष्ट होंगे।

(2) स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम की बाबत पोर्टफोलियो संबंधी प्रकटीकरणों और वित्तीय परिणामों में ऐसे अंतिरिक्ष प्रकटीकरण अंतर्विष्ट होंगे जो बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट किए जाते हैं।

(3) स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीमों की बाबत विज्ञापन ऐसे मार्गदर्शक सिद्धांतों के अनुरूप होंगे जो बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट किए जाएं कर्मचारियों द्वारा संव्यवहार आदि

49ट. (1) स्थावर संपदा आस्तियों में आस्ति प्रबंध कंपनी या न्यासी कंपनी के न्यासियों या कर्मचारियों या निदेशकों द्वारा किए गए सभी संव्यवहार उनके द्वारा संव्यवहार के एक बास के भीतर अनुपालन अधिकारी को प्रकट किए जायेंगे।

(2) अनुपालन अधिकारी संभव हित-विरोध के इष्टिकोण से उस पर एक रिपोर्ट बनाएगा और इसे अपनी सिफारिशों, यदि कोई हों, के साथ न्यासियों को प्रस्तुत करेगा।

(3) उप-विनियम (1) में समाविष्ट व्यक्ति स्थावर संपदा आस्तियों में संव्यवहार करने से पूर्व न्यासियों के विचार अभिप्राप्त करेंगे, उन्हें उपयुक्त अनुरोध करते हुए।

(ix) विनियम 52 में—

(क) उप-विनियम (4) में—

(1) खण्ड (क) का लोप हो जाएगा;

(2) खण्ड (ख) में—

(क) उप-खण्ड (xii-क) में उसके अंत में दिए हुए शब्द “और” का लोप हो जाएगा;

(ख) उप-खण्ड (xii-क) के पश्चात्, निम्नलिखित उप-खण्ड अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :—
 “(xii-ख) स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम के मामले में, स्थावर संपदा आस्तियों के बीमा प्रीमियमों तथा अनुरक्षण का खर्च (ऐसी आस्तियों के विकास के खर्चों को छोड़कर), विनियम 52 में विनिर्दिष्ट व्ययों से अधिक, उतने विस्तार तक जितना प्रस्ताव दस्तावेज में प्रकट हो; और”;

- (ख) उप-विनियम (5) में, परंतुकों का लोप हो जाएगा।
 (x) सातवीं अनुसूची में, खण्ड 5 का लोप हो जाएगा।
 (xi) नवीं अनुसूची में—
 (क) आरंभिक शब्दों में, कोष्ठक, शब्द तथा अंकों “[विनियम 50(3), 55(4)(iii)]” के लिए, कोष्ठक, शब्द तथा अंक “[विनियम 49च(1) तथा (2), 50(3), 55(4)(iii)]” प्रतिस्थापित किए जाएँगे;
 (ख) शीर्षक में, शब्दों “लेखा नीतियाँ और मानक” के पश्चात्, शब्द “भाग क : प्रतिभूतियों में विनिधान के लिए” अंतःस्थापित किए जाएँगे;
 (ग) खण्ड (ठ) के पश्चात्, निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाएगा :—
 “‘ड स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम के मामले में, असूचीबद्ध इक्विटी शेयरों में विनिधानों का मूल्यांकन इस संबंध में विनिर्दिष्ट मानकों के अनुसार किया जाएगा।’”
 (घ) खण्ड ड के पश्चात् निम्नलिखित अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :—
 “भाग ख : स्थावर संपदा आस्ति में प्रत्यक्ष विनिधान के लिए

परिभाषाएँ

- इस भाग में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो :
 (क) ‘उचित मूल्य’ से ऐसी राशि अभिप्रेत है जिसके लिए आस्ति का जानकार पक्षकारों के बीच समुचित दूरी के संव्यवहार से विनियम किया जा सकता है और को स्थावर संपदा मूल्यांकक द्वारा प्रमाणित किया जा सकता है।
 (ख) ‘जानकार’ से अभिप्राय है कि क्रेता और विक्रेता दोनों को स्थावर संपदा आस्ति की प्रकृति और लक्षणों, इसके वास्तविक और संभाव्य उपयोगों और तुलन पत्र की तारीख को बाजार दशाओं की युक्तियुक्त जानकारी है।

2. स्थावर संपदा आस्ति जिसका धारण स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम द्वारा किया जाता है का उचित मूल्य पर मूल्यांकन किया जायेगा।

3. जहाँ स्थावर संपदा आस्ति के भाग का धारण कियाये उपर्युक्त करने के लिए अथवा पूँजी अधिमूल्यन के लिए किया जाता है और यदि भाग अलग-अलग बेचे अथवा पट्टे पर दिये जा सकते हैं, तो स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम उन भागों के लिए अलग-अलग लेखा-जोखा देगी।

आरंभिक मान्यता

- स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम स्थायी संपदा आस्ति को मान्यता देगी, यदि :
 (क) यह अधिसंभाव्य है कि भावी आरंभिक फायदे जो स्थावर संपदा आस्ति से संबद्ध हैं स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम में प्रवाहित होंगे; और
 (ख) आस्ति की लागत को विश्वसनीय तौर पर मापा जा सकता है।

5. स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम इसकी सभी स्थावर संपदा आस्ति लागतों जिनमें स्थावर संपदा आस्ति को अर्जित करने के लिए आरंभ में उपगत की गयी और उसके बाद स्थावर संपदा आस्ति के परिवर्धन, उसके भाग को प्रतिस्थापित करने, की सर्विस के लिए उपगत की गयी लागतें शामिल हैं, का मूल्यांकन करेगी, उस समय जब वे उपगत की जाती हैं :

परंतु यह कि स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम आस्ति स्थावर संपदा आस्ति की वहन रकम में ऐसी आस्ति की दैनंदिन सर्विसिंग की लागतों को मान्यता नहीं देगी और ऐसी लागतों को उपगत के तौर पर राजस्व खाते में मान्यता दी जायेगी।

6. स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम प्रतिस्थापन के जरिये स्थावर संपदा आस्तियों के भाग अर्जित कर सकेगी। उदाहरण के लिए, भीतरी दीवारें मूल दीवारों के प्रतिस्थापन हो सकेंगी। मान्यता सिद्धांत के अधीन, स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम स्थावर संपदा आस्ति की किये गये हों। उन भागों जो प्रतिस्थापित किये गये हैं को वहन रकम के बाद के पैराग्राफों में दिये अमान्यता प्रावधानों के अनुसार अमान्य किया जायेगा।

7. स्थावर संपदा आस्ति स्वामित्व के अंतरण की प्रक्रिया पूरी होने की तारीख मान्य होगी, अर्थात् तारीख जब स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम प्रवर्तनीय अधिकार अभिप्राप्त करती है जिसमें स्वामित्व के सभी महत्वपूर्ण जोखिम और प्रतिफल शामिल हैं।

आरंभिक मान्यता के माप

8. स्थावर संपदा आस्ति को आरंभ में लागत पर मापा जायेगा। ऐसी लागतों में क्रय कीमत और अन्य कोई प्रत्यक्षतः संबंधित व्यय जैसे विधिक सेवाओं के लिए वृत्तिक फीस, रजिस्ट्रीकरण व्यय और आस्ति अंतरण कर शामिल होंगे।

9. यदि स्थावर संपदा आस्ति के लिए भुगतान आस्थिगत होता है, तो इसकी लागत नकद कीमत के समतुल्य होती है। स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम इस राशि और ऋण की अवधि के दौरान ब्याज व्यय के तौर पर कुल भुगतानों के बीच के अंतर को मान्यता देगी।

10. स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम गैर आर्थिक आस्ति या आस्तियों, अथवा आर्थिक या गैर-आर्थिक आस्तियों के संयोजन के विनिमय में एक या अधिक स्थावर संपदा आस्तियां अर्जित कर सकेगी। ऐसी स्थावर संपदा आस्ति की लागत को उचित मूल्य पर मापा जायेगा जब तक कि (क) विनिमय संव्यवहार में वाणिज्यिक सार का अभाव न हो या (ख) न तो प्राप्त आस्ति का और न ही दी गयी आस्ति का उचित मूल्य विश्वसनीय रूप से मापने योग्य न हो। अर्जित स्थावर संपदा आस्ति को इस रीति से मापा जायेगा यद्यपि एक स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम दी गयी आस्ति को तत्काल अमान्य नहीं कर सकता है। यदि अर्जित आस्ति को उचित मूल्य पर नहीं मापा जा सकता है, तो इसकी लागत को दी गयी आस्ति की वहन रकम पर मापा जायेगा।

11. स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम उस परिमाण तक विचार करते हुए जिस तक इसके भावी नकदी प्रवाह में संव्यवहार के परिणामस्वरूप बदलाव की संभावना है यह अवधारित करती है कि क्या विनिमय संव्यवहार में वाणिज्यिक सार है।

स्पष्टीकरण : विनिमय संव्यवहार में वाणिज्यिक सार होता है यदि :

(क) प्राप्त आस्ति के नकदी प्रवाहों का स्वरूप (जोखिम, समय और रकम) अंतरित आस्ति के नकदी प्रवाहों के स्वरूप से भिन्न होता है, या

(ख) स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम के संव्यवहार द्वारा प्रभावित प्रचालनों के भाग का स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम-विशेष मूल्य विनिमय के परिमाणस्वरूप संव्यवहार परिवर्तित होता है, और

(ग) (क) या (ख) में अंतर का विनिमय की गयी आस्तियों के उचित मूल्य से महत्वपूर्ण संबंध है।

यह अवधारण करने के प्रयोजन के लिए कि क्या विनिमय संव्यवहार में वाणिज्यिक सार है, संव्यवहार द्वारा प्रभावित स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम के परिचालनों के भाग के स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम-विशेष मूल्य में कर के पश्चात् के नकदी प्रवाह प्रकट होने चाहिए। इन विश्लेषणों का परिणाम स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम द्वारा विस्तृत गणना के बिना ही स्पष्ट हो सकेगा।

12. आस्ति जिसके लिए तुलनीय बाजार संव्यवहार विद्यमान नहीं है, का उचित मूल्य विश्वसनीय तौर पर मापने योग्य है यदि (क) युक्तियुक्त उचित मूल्य प्राक्कलनों की विस्तार सीमा में भिन्नता उस आस्ति के लिए महत्वपूर्ण नहीं है या (ख) विस्तार सीमा के भीतर विभिन्न अधिसंभाव्यता का युक्तियुक्त रूप से निर्धारण किया जा सकता है और उचित मूल्य का प्राक्कलन करने में उपयोग में लाया जा प्राक्कलनों की अधिसंभाव्यता का युक्तियुक्त रूप से निर्धारण किया जा सकता है और उचित मूल्य का प्राक्कलन करने में उपयोग में लाया जा सकता है। यदि स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम या तो प्राप्त आस्ति या दी गयी आस्ति के उचित मूल्य का विश्वसनीय तौर पर अवधारण करने में समर्थ है, तो दी गयी आस्ति के उचित मूल्य का उपयोग लागत को मापने में किया जाता है जब तक कि प्राप्त आस्ति का उचित मूल्य अधिक स्पष्ट तौर पर सुव्यक्त न हो।

पश्चात् वर्ती माप

13. आरंभिक मान्यता के पश्चात्, स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम द्वारा भारित स्थावर संपदा आस्ति को इसके उचित मूल्य पर मापा जायेगा।

14. स्थावर संपदा आस्ति के उचित मूल्य में परिवर्तन से उद्भूत अभिलाभ या हानि को उस अवधि के राजस्व खाते में मान्यता दी जायेगी जिस अवधि में अभिलाभ या हानि उद्भूत होता है। स्थावर संपदा आस्ति के मूल्य में अधिमूल्यन से उत्पन्न अभिलाभ अप्राप्त अभिलाभ है और इसलिए इसे वितरित नहीं किया जा सकता है।

स्पष्टीकरण :

(i) उचित मूल्य में विनिर्दिष्ट रूप से विशेष अवधियों या परिस्थितियों जैसे विशिष्ट वित्तपोषण, विक्रय और लीज़बैंक इंतजाम, किसी द्वारा, जो विक्रय से सहयुक्त हो, प्रदान किये गये विशेष प्रतिफल या रियायतों द्वारा बढ़ी या घटी हुई अनुमानित कीमत शामिल नहीं होती है।

- (ii) स्थावर संपदा आस्ति का उचित मूल्य तुलन पत्र तारीख की बाजार दशाओं को दर्शाता है।
- (iii) स्थावर संपदा आस्ति में उचित मूल्य अन्य बातों के साथ, चालू पट्टों से भाड़े की आय और युक्तियुक्त तथा समर्थनकारी धारणाएं प्रतिबिंबित होती हैं जो दर्शाती हैं कि वर्तमान परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए भावी पट्टों से भाड़े की आय के बारे में जानकार, रजामंद पक्षकारों की क्या धारणा होगी। यह ऐसे किसी नकदी बहिर्वाह को भी प्रतिबिंबित करता है जिसकी आस्ति की बाबत प्रत्याशा की जा सकती है।
- (iv) समरूप स्थान और दशा में और समरूप पट्टे तथा अन्य संविदाओं के अध्यधीन समरूप स्थावर संपदा आस्ति के लिए सक्रिय बाजार में चालू कीमतों से उचित मूल्य का श्रेष्ठ प्रमाण मिलता है। आस्ति की प्रकृति, स्थान या दशा में, या आस्ति से संबंधित पट्टों और अन्य संविदाओं की संविदागत निबंधनों में किन्हीं अंतरों को पहचानने के लिए सावधानी बरतनी होगी।
- (v) सक्रिय बाजार में चालू कीमतों के अभाव में, विविध स्रोतों से जानकारी पर विचार किया जायेगा, जिनमें निम्नलिखित सम्मिलित हैं :
 - (क) विभिन्न प्रकृति, दशा या स्थान की (या विभिन्न पट्टे या अन्य संविदाओं के अध्यधीन) संपत्तियों के लिए सक्रिय बाजार में चालू कीमतें, उन अंतरों को दर्शाने के लिए समायोजित;
 - (ख) कम सक्रिय बाजारों में समरूप संपत्तियों की नई कीमत, उन कीमतों पर हुए संव्यवहारों की तारीख से आर्थिक दशाओं में हुए किन्हीं परिवर्तनों को प्रतिबिंబित करने के लिए समायोजन; और
 - (ग) भावी नकदी प्रवाहों के विश्वसनीय अनुमानों पर आधारित बट्टागत नकदी प्रवाह पूर्वानुमान, किसी विद्यमान पट्टे तथा अन्य संविदाओं की निबंधनों द्वारा और (जब संभव हो) बाहरी साक्ष्य जैसे समरूप स्थान और दशा में समरूप संपत्तियों के चालू बाजार भाड़े द्वारा समर्थित, और बट्टा दरों का उपयोग करते हुए जो नकदी प्रवाह की राशि और समय में अनिश्चितता के चालू बाजार मूल्यांकन को प्रतिबिंబित हैं।
- (vi) कुछ मामलों में, पिछले पैराग्राफ में सूचीबद्ध विभिन्न स्रोतों से स्थावर संपदा आस्ति के उचित मूल्य के बारे भिन्न-भिन्न निष्कर्ष इँगित हो सकेंगे। इन भिन्नताओं के कारणों पर विचार किया जायेगा, ताकि युक्तियुक्त उचित मूल्य अनुमानों की विस्तार सीमा के भीतर उचित मूल्य के सर्वाधिक विश्वसनीय अनुमान पर पहुंचा जा सके।
- (vii) (क) जहां आस्ति का उचित मूल्य निरंतर आधार पर विश्वसनीय रूप से अवधार्य नहीं है, स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम उस स्थावर संपदा आस्ति को लेखा मानक 10, स्थिर आस्तियों के लिए लेखांकन के अनुसार लागत पर नापेगा। स्थावर संपदा आस्ति का अवशिष्ट मूल्य शून्य माना जायेगा। स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम विनिधान आस्ति के निपटान तक लेखा मानक 10 लागू करेगी।
 - (ख) आस्ति के उचित मूल्य को निरंतर आधार पर विश्वसनीय रूप से अवधार्य नहीं समझा जायेगा यदि युक्तियुक्त उचित मूल्य के अनुमानों की विस्तार सीमा में भिन्नताएं अधिक होंगी, और विभिन्न आयों की अधिसंभाव्यताओं का मूल्यांकन इतना कठिन होगा कि ऐसे उचित मूल्य के एकल अनुमान की उपयोगिता अर्थहीन हो जायेगी। ऐसा यदा-कदा सदृश बाजार संव्यवहारों और उचित मूल्य (उदाहरण के लिए बट्टा नकदी प्रवाह पूर्वानुमानों पर आधारित) के उपलब्ध न होने वाले वैकल्पिक विश्वसनीय अनुमानों के कारण हो सकेगा।
- (viii) स्थावर संपदा आस्ति का उचित मूल्य अवधारण करने में, यह सुनिश्चित करना होगा कि इसमें आस्तियों या देयताओं की दोहरी गणना नहीं की गयी है।

स्पष्टीकरण :

- (क) लिफ्ट और एयर कंडीशनिंग जैसे उपस्कर अक्सर भवन का अभिन्न भाग होते हैं और साधारणतः स्थावर संपदा आस्ति के उचित मूल्य में शामिल होते हैं, आस्ति, संयंत्र और उपस्कर के तौर पर अलग से मान्यता दिये जाने के बजाय।
- (ख) यदि कोई कार्यालय सुसज्जित आधार पर पट्टे पर दिया जाता है, तो कार्यालय के उचित मूल्य में साधारणतः फर्नीचर का उचित मूल्य शामिल होता है, क्योंकि भाड़े की आय सुसज्जित कार्यालय से संबंधित है। जब स्थावर संपदा आस्ति के उचित मूल्य में फर्नीचर शामिल किया जाता है, स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम फर्नीचर को पृथक आस्ति के तौर पर नहीं पहचानेगी।
- (ग) स्थावर संपदा आस्ति के उचित मूल्य में पूर्वदत्त या प्रोद्भूत प्रचालनरत पट्टा आय सम्मिलित नहीं होगा, क्योंकि स्थावर संपदा पारस्परिक निधि इसे पृथक देयता या आस्ति के रूप में पहचानेगी।
- (घ) पट्टे के अधीन धारित स्थावर संपदा आस्ति का उचित मूल्य प्रत्याशित नकदी प्रवाह (जिसमें समाप्ति भाड़ा सम्मिलित है जिसका संरेख्य होना प्रत्याशित है) को प्रतिबिंబित करता है। तदनुसार, यदि आस्ति के लिए अभिप्राप्त मूल्यांकन उन सभी भुगतानों का शुद्ध है, जो किये जाने के लिए प्रस्तावित हैं तो लेखा-जोखा प्रयोजनों के लिए स्थावर संपदा आस्ति के उचित मूल्य तक पहुंचने के लिए किसी मान्यताप्राप्त पट्टा देयता को शामिल करना होगा।

- (ix) स्थावर संपदा आस्ति का उचित मूल्य भावी पूँजीगत व्यय को प्रतिबिंबित नहीं करता है जो आस्ति में अभिवृद्धि या वृद्धि करेगा और इस भावी व्यय से संबंधित भावी लाभों को नहीं दर्शाता है।
- (x) जहां स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम प्रत्याशा करती है कि स्थावर संपदा आस्ति से संबंधित इसके भुगतानों (मान्यताप्राप्त दायित्वों से संबंधित भुगतानों से इतर) का वर्तमान मूल्य संबंधित नकद रसीदों के वर्तमान मूल्य से अधिक होगा यह लेखा मानक 29, प्रावधान, आकस्मिक देयताएं और आकस्मिक आस्तियां लागू करेगी यह अवधारित करने के लिए कि क्या दायित्व को मान्यता दी जाए और यदि हां, तो उसे कैसे मापा जाए।

15. ऊपर उल्लिखित पैराग्राफों के अनुसार स्थावर संपदा आस्ति के उचित मूल्य का अवधारण करने के लिए, स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम से अपेक्षित है कि वह मूल्यांकित की जा रही स्थावर संपदा आस्ति के प्रवर्ग में हाल ही का अनुभव रखने वाले स्वतंत्र और अनुमोदित दो मूल्यांककों की सेवाओं का उपयोग करे तथा दो मूल्यांकनों में से निम्नतर का उपयोग करे।

16. स्थावर संपदा आस्ति संबंधी भाड़े की आय का लेखा-जोखा करने के लिए, लेखा मानक 19, पट्टे, का अनुपालन किया जायेगा। ऐसी आय दैनिक आधार पर प्रोद्भूत की जायेगी, पट्टा करारनामों की वैधता-अवधि तक।

17. जहां स्थावर संपदा आस्ति के बारे में, स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम द्वारा प्राप्य भाड़े की आय प्रोद्भूत की गयी है परंतु बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट अवधि के लिए प्राप्त नहीं की गयी है। आगे, बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट रीति में इस प्रकार प्रोद्भूत आय को राजस्व खाते में नामे डालते हुए प्रावधान किया जायेगा।

स्थावर संपदा आस्ति को अपान्य करना

18. स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम स्थावर संपदा आस्ति को निपटान पर या जब आस्ति स्थायी रूप से उपयोग से हटा दी जाए और इसके निपटान से किसी भावी आर्थिक लाभ की प्रत्याशा न हो तब अपान्य करेगा।

19. विक्रय द्वारा स्थावर संपदा आस्ति के निपटान की तारीख अवधारित करने के लिए, स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम माल के विक्रय से राजस्व की मान्यता के अंतर के लिए, लेखा मानक 9, राजस्व मान्यता के मानदंड लागू करेगी और लेखा मानक 9 के परिशिष्ट में संबंधित मार्गदर्शन पर विचार करेगी।

20. स्थावर संपदा आस्ति के निपटान या शोधन से उत्पन्न अभिलाभों या हानियों को शुद्ध निपटान आगमों और स्थावर संपदा आस्ति की वहन रकम के बीच के अंतर के तौर पर अवधारित किया जायेगा और निपटान या शोधन की अवधि में राजस्व खाते में मान्यता दी जायेगी।

21. स्थावर संपदा आस्ति के निपटान पर प्रतिफल की प्राप्य राशियों को आरंभ में उचित मूल्य पर मान्यता दी जानी है। विशिष्टः, यदि स्थावर संपदा आस्ति के लिए भुगतान आस्थगित है तो प्राप्त प्रतिफल को आरंभ में नकदी कीमत के समतुल्य पर मान्यता दी जाती है। प्रतिफल की अभिहित रकम और नकदी कीमत के समतुल्य के बीच के अंतर को छठन की अवधि के दौरान व्याज आमदनी के तौर पर मान्यता दी जानी चाहिए।"

(xii) दसवीं अनुसूची में -

(क) शीर्षक में, कोष्ठकों, शब्दों तथा अंकों "[विनियम 52 (4) (क)]" के लिए, कोष्ठक, शब्द तथा अंक "[विनियम 49 (3ख) (ख)]" प्रतिस्थापित किए जाएंगे;

(ख) खण्ड (ख) के लिए निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :-

"(ख) भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (पारस्परिक निधि) (संशोधन) विनियम, 2008 के प्रारंभ से पूर्व "भार" आधार पर चालू की गई संवृत्त (सीमित अवधि वाली) स्कीम के लिए, प्रारंभिक निर्माण व्यय स्कीम की कालावधि के दौरान साप्ताहिक आधार पर परिशोधित किए जाएंगे :

परंतु यह कि यदि ऐसी स्कीमों में स्कीम के कार्यकाल के दौरान आंशिक मोचन का उपबंध होता है, तो परिशोधन सुसंगत कालावधियों के दौरान बकाया यूनिटों की संख्या और कुल रकम पर विचार करेगा।"

(ग) खण्ड (घ) में, निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :-

"(घ) भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (पारस्परिक निधि) (संशोधन) विनियम, 2008 के प्रारंभ से पूर्व "भार" आधार पर चालू की गई संवृत्त (सीमित अवधि वाली) स्कीमों के मामले में, व्ययों का अपरिशोधित भाग एनएवी की गणना में सम्मिलित किया जाएगा। हालांकि, ऐसा भाग इन विनियमों के विनियम 52 के अधीन आस्ति प्रबंध कंपनी की विनिधान (निवेश) प्रबंध एवं सलाहकार फीस के अवधारण के प्रयोजनों के लिए या व्ययों की सीमा के अवधारण के लिए एनएवी में सम्मिलित नहीं किया जाएगा।"

(xiii) ग्यारहवीं अनुसूची के लिए, निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :-

“ग्यारहवीं अनुसूची

वार्षिक रिपोर्ट

1. वार्षिक रिपोर्ट

वार्षिक रिपोर्ट में निम्नलिखित अंतर्विष्ट होगा -

- (i) निधि की विभिन्न स्कीमों और संपूर्ण निधि की वर्ष के दौरान सक्रियाओं और निधि के भावी दृष्टिकोण पर न्यासी बोर्ड की रिपोर्ट;
- (ii) इस अनुसूची के क्रमशः पैरा 2, 3 और 4 के अनुसार तुलनपत्र और आमदनी लेखा;
- (iii) इस अनुसूची के पैरा 5 के अनुसार लेखापरीक्षक की रिपोर्ट;
- (iv) निम्नलिखित पहलुओं पर न्यासी बोर्ड का संक्षिप्त विवरण, अर्थात् :-
 - (क) न्यासियों और व्यवस्थापक के दायित्व और उत्तरदायित्व;
 - (ख) प्रत्येक स्कीम का विनिधान उद्देश्य;
 - (ग) स्कीम में अन्तर्निहित विनिधान आधार और नीति;
 - (घ) यदि स्कीम शेयरों, बंधपत्रों, डिबेंचरों, स्थावर संपदा आस्ति और अन्य स्क्रिप्टों या प्रतिभूतियों में, आंशिक रूप से या पूर्ण रूप से विनिधान की अनुज्ञा देती है, जिनके मूल्य में उत्तार-चढ़ाव हो सकता है, तो निम्नलिखित के अनुसार एक कथन: “यूनिटों की कीमत और मोचन मूल्य, और उनसे आय, प्रतिभूतियों में उसके अन्तर्निहित विनिधानों के बाजार मूल्य या अन्तर्निहित (अंडरलाइंग) स्थावर संपदा आस्ति, यथास्थिति, में उचित मूल्य में उत्तार-चढ़ाव के साथ अधिक और कम हो सकता है;”
 - (ङ) स्कीम के कार्य निष्पादन पर न्यासियों की टिप्पणियां, पूरे औचित्य के साथ।
- (v) इस अनुसूची के पैरा 6 के अनुसार सुसंगत प्रत्यक्ष महत्वपूर्ण ‘प्रति यूनिट’ अंकड़े देने वाला विवरण;
- (vi) निम्नलिखित के अनुसार कथन :
“वर्तमान और भावी यूनिट धारक/विनिधानकर्ता न्यास विलेख, वार्षिक रिपोर्ट की प्रति कीमत पर और सुसंगत स्कीम का पाठ लिखित अनुरोध पर अभिप्राप्त कर सकते हैं।”

2. लेखा नीतियाँ

(क) प्रतिभूतियों में विनिधानों के लिए - लेखा तैयार करने के लिए प्रतिभूतियों में विनिधानों के लिए पारस्परिक निधियों द्वारा निम्न लेखा नीतियों का पालन किया जायेगा :

- (i) विनिधान के क्रय या मोचन पर प्राप्त अभिलाभों या हानियों तथा अप्राप्त वृद्धि या हास को भी सभी वित्तीय विवरणों में दर्शाया जायेगा। सभी वित्तीय विवरणों के प्रयोजन के लिए सभी विनिधानों को बाजार के लिए अंकित किया जायेगा और विनिधानों को तुलनपत्र में बजार मूल्य पर प्रकट किया जायेगा तथापि उपर्युक्त मामले में भारतीय चार्टर्ड एकाउटेंट संस्थान द्वारा उनके सदस्यों को आवश्यक मार्गदर्शी निर्देश टिप्पणियां जारी किये जाने तक विनिधानों को लागत पर, पृथक रूप से दर्शित बाजार मूल्य से मूल्यांकित करना जारी रह सकेगा और दो विभिन्न रूपों में मूल्यांकित विनिधानों में परिवर्तनों के लिए मिलान विवरण, उपबंधित किया जाएगा।
जहाँ वित्तीय विवरण बाजार प्रति बाजार आधार पर तैयार किये जाते हैं, वहाँ हास के लिए पृथक उपबंध की आवश्यकता नहीं है। जब तक विनिधानों पर वृद्धि में से प्रोटोकॉल, अप्राप्त अभिलाभ का वितरण नहीं किया जा सकता है, इसके अपवर्जन के लिए और वितरण योग्य आय की गणना के लिए उपबंध करना होगा।
- (ii) अव्यापरित विनिधानों को सातवीं अनुसूची में विनिर्दिष्ट मानकों के अनुसार सद्भावनापूर्वक मूल्यांकित किया जायेगा : परन्तु यह कि स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीमों के मामले में, असूचीबद्ध इक्विटी शेयरों में विनिधानों का मूल्यांकन इस संबंध में बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट मानकों के अनुसार किया जाएगा।
- (iii) उत्कथित शेयरों के लिए, स्कीम द्वारा अर्जित लाभांश आय को मान्यता दी जायेगी, उस तारीख को नहीं जिसको लाभांश घोषित किया गया है, बल्कि उस तारीख को जिसको शेयर पूर्व-लाभांश आधार पर उत्कथित किया गया हो। शेयरों में विनिधान के लिए जो स्टॉक एक्सचेंजों पर उत्कथित नहीं किए गए हैं, लाभांश आय की मान्यता की घोषणा की तारीख को ही होनी चाहिए।

- (iv) हितवाहक सभी विनिधानों के संबंध में आय, दैनंदिन आधार पर प्रोटोटूट होगी जैसे यह अर्जित की गई हो। अतः जब ऐसे विनिधान खरीदे जाते हैं, अंतिम ब्याज देने की नियत तारीख से क्रय की तारीख तक की अवधि के लिए संदत्त ब्याज को क्रय की लागत नहीं समझा जाएगा, परन्तु वसूली योग्य ब्याज खाते में समझा जायेगा। इसी प्रकार, अंतिम ब्याज की नियत तारीख से विक्रय की तारीख तक की अवधि के लिए विक्रय के समय प्राप्त ब्याज को विक्रय मूल्य के अतिरिक्त कदापि नहीं समझा जायेगा बल्कि वसूली योग्य ब्याज खाते में जमा किया जायेगा।
- (v) विनिधानों की धारण लागत और विनिधानों के विक्रय पर अभिलाभ या हानि अवधारित करते हुए “औसत लागत” पद्धति का पालन किया जायेगा।
- (vi) विनिधानों के क्रय या विक्रय के लिए संव्यवहारों को व्यापार तारीख को जमा जायेगा और न कि निपटान तारीख को, ताकि वित्तीय वर्ष के दौरान व्यापारित सभी विनिधानों के प्रभाव अभिलिखित किए जाएं और उस वर्ष के लिए वित्तीय विवरण में प्रतिविम्बित हों। जहाँ स्टॉक बाजार के बाहर विनिधान संव्यवहार होते हैं, उदाहरणार्थ, निजी स्थानन की मार्फत अर्जन अथवा निजी संैधि की मार्फत क्रय या विक्रय, तो संव्यवहारों को अभिलिखित किया जायेगा, क्रय की दशा में उस तारीख को जब स्कीम मूल्य के संदाय की प्रवर्तनीय बाध्यता अभिप्राप्त करती है, या विक्रय की दशा में, जब स्कीम विक्रय के आगमों को संग्रहित करने का प्रवर्तनीय अधिकार या विक्रीत लिखतों को सुपुर्द करने की प्रवर्तनीय बाध्यता अभिप्राप्त करती है।
- (vii) बोनस शेयरों को, जिनके लिए स्कीम हकदार हो जाती है, केवल तब मान्यता दी जायेगी जब मूल शेयर जिन पर बोनस हकदारी प्रोटोटूट होती है बोनस रहित आधार पर स्टॉक एक्सचेंज में व्यापारित किये जाते हैं। इसी प्रकार, अधिकार हकदारी केवल तब ही मान्य की जायेगी जब मूल शेयर जिन पर अधिकार हकदारी प्रोटोटूट होती है अधिकार रहित आधार पर व्यापारित किये जाते हैं।
- (viii) जब विनिधानों पर प्राप्त आय प्रोटोटूट हो गयी हो और नियत तारीख के पश्चात् 12 महीनों की अवधि के लिए प्राप्त नहीं की गयी हो, इस प्रकार प्रोटोटूट आय के लिए आमदनी खाते में नामे द्वारा उपबंध किया जायेगा और ऐसे विनिधानों की बाबत आय का और अतिरिक्त प्रोटोटूट नहीं किया जाना चाहिए।
- (ix) जब किसी संवृत्त स्कीम के यूनिट बेचे जाते हैं, यूनिट के विक्रय मूल्य और अंकित मूल्य में अंतर, यदि धनात्मक हो, तो आरक्षितियों में जमा किया जायेगा और यदि ऋणात्मक हो तो आरक्षितियों में नामे डाला जायेगा। इसी प्रकार जब संवृत्त स्कीम के यूनिट पुनः क्रय किए गए हों, यूनिट के क्रय मूल्य और अंकित मूल्य में अंतर, यदि धनात्मक हो आरक्षितियों को नामे डाला जाएगा, यदि ऋणात्मक हो अंकित मूल्य को पूँजी खाते को नामे डालते हुए आरक्षितियों को जमा किया जाएगा।
- (x) (क) किसी संवृत्त स्कीम के मामले में, जब यूनिट बेचे जाते हैं विक्रय आगम का उपयुक्त अंश समानीकरण खाते में जमा किया जायेगा और जब यूनिटों का पुनः क्रय किया गया हो तो उपयुक्त राशि समानीकरण खाते को नामे डाली जायेगी। इस खाते में शुद्ध अतिशेष लो आमदनी खाते में जमा करना चाहिए या नामे डालना चाहिए। आमदनी खाते को नामे डाला गया या जमा किया गया समानीकरण खाते को अतिशेष निधि की शुद्ध आय में कमी या वृद्धि नहीं करेगा बल्कि वितरण योग्य अधिशेष का केवल एक समायोजन है। इसलिए यह आमदनी खाते में निधि की शुद्ध आय अवधि रित हो जाने के बाद ही प्रतिविम्बित होगी।
- (ख) न्यासी या न्यासी कंपनी का बोर्ड, यदि आवश्यक हो, लाभांश समानीकरण आरक्षिति में वितरणयोग्य लाभ का अंश अंतरित कर सकेगा। ऐसा अंतरण x (क) में यथाउपर्बीधित अनुसार समानीकरण खाते के प्रचालन की अपेक्षा से स्वतंत्र होगा।
- (xi) संवृत्त स्कीम में, जो यूनिट धारकों को उनके अपने यूनिटों के पूर्व मोचन या पुनः क्रय का विकल्प प्रदान करती है, यूनिट का सम मूल्य पूँजी खाते में नामे डाला जायेगा और क्रय मूल्य तथा सम मूल्य में अंतर, यदि धनात्मक हो, आरक्षितियों को नामे डाला जाना चाहिए और, यदि ऋणात्मक हो, तो आरक्षितियों में जमा किया जाना चाहिए। भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (पारस्परिक निधि) (संशोधन) विनियम, 2008 के प्रारंभ से पूर्व आरंभ की गई ऐसी स्कीमों के मामले में अपरिशोधित आरभिक निर्गम व्ययों का एक आनुपातिक अंश भी आरक्षितियों को अंतरित किया जायेगा ताकि उस खाते में अग्रनीत अतिशेष बकाया रह गए यूनिटों की संख्या का आनुपातिक हो।
- (xii) अर्जित या खरीदे गये विनिधानों की लागत में, अन्य बातों के साथ, दलाली, स्टाम्प प्रभार और दलाल के क्रय-नोट में अंतर्विलित कोई रूढ़िक प्रभार अंतर्वर्तित होगा। निजी रूप से नियोजित ऋण लिखतों की बाबत प्रस्तावित, आरंभ और अंत में प्रस्तावित छूट को विनिधान की लागत से घटाया जायेगा।

(xiii) हामीदारी कमीशन को केवल आमदनी के तौर पर तब मान्यता दी जायेगी जब स्कीमों पर कोई न्यायत नहीं है। जहाँ स्कीमों पर न्यायत है, वहाँ प्राप्त की गई पूरी हामीदारी कमीशन को और न कि केवल न्यायत को प्रयोग्य अंश को विनिधान लागत से घटाया जायेगा।

(ख) स्थावर संपदा आस्तियों में विनिधानों (निवेशों) के लिए—लेखा तैयार करने के लिए स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीमों द्वारा निम्नलिखित लेखा नीतियों का पालन किया जाएगा :

- (i) प्रतिभूतियों में विनिधान की बाबत पैरा 2(क) में दी गई लेखा नीतियाँ;
- (ii) स्थावर संपदा आस्तियों की बाबत नवीं अनुसूची के भाग ख में दी गई लेखा नीतियाँ; और
- (iii) स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम में जो यूनिटधारकों को उनकी स्वयं की यूनिटों का पूर्वतर मोचन या पुनः क्रय करने के लिए विकल्प उपलब्ध कराती है, यूनिट का सममूल्य पूंजीगत लेखा में नामे डाला जाएगा और क्रय कीमत तथा सममूल्य के बीच के अंतर को, यदि धनात्मक हो, आरक्षितियों में नामे डाला जाना चाहिए और, यदि ऋणात्मक हो, आरक्षितियों में जमा किया जाना चाहिए।

3. तुलनपत्र की अन्तर्वस्तु

- (i) तुलनपत्र में उसकी आस्तियों और दायित्वों की विशिष्टियाँ स्कीमवार दी जाएंगी। इन विशिष्टियों में इसके उपांबंध । क और । ख में प्रमाणित जानकारी होगी। इसमें अन्य बातों के साथ विनिधानों जिनमें स्थावर संपदा विनिधान आस्ति सम्मिलित है के मूल्यांकन और अन्य महत्वपूर्ण क्षेत्रों से संबंधित लेखा नीतियाँ प्रकट की जाएंगी।
- (ii) यदि प्रतिभूतियों में विनिधान लागतों पर या हासित लागत पर किये जाते हैं, तो विनिधान के प्रत्येक प्रकार की बाबत उनका सकल बाजार मूल्य पृथक्-पृथक् कथित किया जायेगा, जैसे इक्विटी शेयर, अधिमानी शेयर, मान्यताप्राप्त स्टॉक एक्सचेंज में सूचीबद्ध परिवर्तनीय डिबेंचर, अपरिवर्तनीय डिबेंचर या बॉण्ड, उनमें और विवेद करते हुए कि वे जो मान्यताप्राप्त स्टॉक एक्सचेंज में सूचीबद्ध हैं और वे जो निजी रूप में रखे गये हैं।
- (iii) (क) तुलनपत्र में प्रतिभूतियों में विनिधान(नों) के प्रत्येक प्रकार के अधीन अनुपयोज्य (अनर्जक) विनिधानों के सकल वहन मूल्य और बाजार मूल्य प्रकट किये जायेंगे। विनिधान को अनुपयोज्य (अनर्जक) समझा जायेगा यदि इसने बोर्ड द्वारा जारी मार्गदर्शक सिद्धांतों में विनिर्दिष्ट कालावधि के लिए लाभांश या ब्याज के रूप में कोई प्रतिफल न दिया हो।
- (ख) तुलनपत्र में स्थावर संपदा आस्ति के प्रत्येक प्रवर्ग के अधीन अनुपयोज्य (अनर्जक) विनिधान संपत्तियों की कुल वहन रकम प्रकट की जाएगी। स्थावर संपदा आस्ति को अनुपयोज्य (अनर्जक) समझा जाएगा यदि इसने बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट कालावधि के लिए भाड़े संबंधी आय के रूप में कोई प्रतिफल न दिया हो।
- (iv) तुलनपत्र में प्रतिभूतियों में अनुपयोज्य (अनर्जक) विनिधानों के मूल्य में हास/हानि के लिए आमदनी खाते में किये गये उपबंध का विस्तार उपदर्शित होगा। तथापि यदि प्रतिभूतियों में विनिधान बाजार-प्रति-बाजार मूल्यांकित होते हैं, हास के लिए उपबंध आवश्यक नहीं होंगे।
- (v) तुलन-पत्र में लेखा वर्ष के अंत पर का प्रति यूनिट शुद्ध आस्ति मूल्य प्रकट किया जायेगा।
- (vi) जैसा कंपनियों की दशा में है, तुलन-पत्र में प्रत्येक मद के सामने, पूर्ववर्ती लेखा वर्ष के अंत तक के तत्संबंधी ऑकड़े दिये जायेंगे।
- (vii) (क) तुलन-पत्र की टिप्पणियों में विनिधानों से संबंधित निम्नलिखित जानकारी प्रकट की जायेगी :—
 - (क) सभी विनिधानों को तुलन-पत्र में दिये गये प्रमुख वर्गीकरण के अधीन वर्गीकृत किया जायेगा;
 - (ख) प्रत्येक प्रमुख वर्गीकरण में प्रत्येक प्रमुख उद्योग समूह के अधीन आने वाले विनिधानों (जो प्रमुख वर्गीकरण में कुल विनिधान के 5% से अन्यून गठित करते हैं) को वर्गीकरण के भीतर कुल विनिधानों के संबंध में उसके प्रतिशत के साथ प्रकट किया जायेगा;
 - (ग) स्कीम के विनिधानों की पूरी सूची और निरीक्षण के लिए आस्ति प्रबंध कंपनी के पास उपलब्ध करायी जायेगी;
 - (घ) आधार, जिस पर आस्ति प्रबंध कंपनी को प्रबंध फीस का संदाय किया गया है और उसकी संगणना;
 - (ङ) यदि, दलाली, अभिरक्षण फीस या सेवाओं के लिए कोई अन्य संदाय, किसी ऐसी सत्ता को, जिसमें आस्ति प्रबंध कंपनी या इसके प्रमुख शेरधारकों का पर्याप्त हित, (इक्विटी पूंजी के 10% से अन्यून) है, संदर्भ किया जाता है या संदेश है, तो ऐसी सेवाओं की बाबत राजस्व खाते को नामे डाली गयी राशियों या विनिधान लागत समझी जाने वाली राशियों को आस्ति प्रबंध कंपनी या इसके प्रमुख शेरधारकों के हित के ब्यौरों के साथ अलग-अलग प्रकट किया जायेगा;

- (च) वर्ष के दौरान विनिधानों के क्रयों और विक्रयों का सकल मूल्य और औसत साप्ताहिक शुद्ध आस्ति मूल्य के प्रतिशत के रूप में अभिव्यक्त;
- (छ) जहाँ अव्यापारित विनिधान, जिनका मूल्यांकन "सद्भावनापूर्वक" किया गया है, वर्ष के अंत पर शुद्ध आस्ति मूल्य के 5% से अधिक होता है, वहाँ ऐसे विनिधानों का सकल मूल्य; और
- (ज) यूनिट पूंजी में उतार-चढ़ाव कथित किया जाना चाहिए।

जिस रीति में यूनिट पूंजी के उतार-चढ़ाव का प्रकटन किया जाना है उसका एक उदाहरण नीचे दिया गया है :-

	यूनिटों की संख्या	(लाख रु.)
1 अप्रैल, 1994 को अतिशेष	12,50,00,000	12,500.00
वर्ष के दौरान बेचे गये यूनिट	1,27,50,000	1,275.00
वर्ष के दौरान पुनः खरीदे गये यूनिट	(15,40,000)	(154.00)
	13,62,10,000	13,621.00

- (झ) कंपनी का नाम, प्रत्येक स्कीम द्वारा समूह की प्रत्येक कंपनी में किए गए विनिधान की राशि और प्रायोजक की समूह कंपनियों में सभी स्कीमों द्वारा किए गए कुल विनिधान सम्मिलित करते हुए।
- (ज) यदि विनिधान बाजार के लिए अंकित हैं, स्कीम की कुल आय में विनिधानों पर अप्राप्त मूल्य हास या मूल्य वृद्धि सम्मिलित होगी। प्रकटीकरण किया जाना चाहिए और वितरणयोग्य आय पर पहुंचने से पहले अप्राप्त मूल्य वृद्धि को निम्न रीति में घटाया जायेगा, उदाहरण—

	(लाख रु. में)	(लाख रु. में)
आपदनी लेखे के अनुसार शुद्ध आय	100	
जोड़ें : 1 अप्रैल, 1994 को अवितरित आय का अतिशेष अग्रनीत	20	
		120
घटाएँ : विनिधानों पर अप्राप्त मूल्यवृद्धि		
31 मार्च, 1995 को	30	
1 अप्रैल, 1994 को	15	(15)
		105
घटाएँ : यूनिटधारकों को वितरित आरक्षित में अंतरण	80	
	5	(85)
		20

(vii) (ख) स्थावर संपदा आस्ति की बाबत, निम्नलिखित अतिरिक्त प्रकटीकरण तुलनपत्र में किए जाएँगे :

- (क) कालावधि की शुरुआत तथा समाप्ति पर स्थावर संपदा विनिधान संपत्तियों की वहन रकमों के बीच मिलान, निम्नलिखित को दर्शाते हुए :
1. कालावधि के दौरान क्रय के परिणामस्वरूप परिवर्धन ;
 2. कारबार संयोजनों के माध्यम से अर्जनों के परिणामस्वरूप परिवर्धन;
 3. कालावधि के दौरान विक्रयों के परिणामस्वरूप हटाया जाना;
 4. कारबार संयोजनों के माध्यम से निपटान के परिणामस्वरूप हटाया जाना;
 5. उचित मूल्य समायोजनों से शुद्ध अभिलाभ या हानि;
 6. अन्य परिवर्तन ।
- (ख) प्रत्येक स्थावर संपदा विनिधान आस्ति के उचित मूल्य को अवधारित करने में अनुप्रयुक्त तरीका और महत्वपूर्ण धारणाएँ जिसमें एक कथन सम्मिलित है कि क्या उचित मूल्य का अवधारण बाजार साक्ष्य द्वारा समर्थित था या आस्ति के स्वरूप तथा तुलना करने योग्य आंकड़ों की कमी की वजह से अत्यधिक रूप से अन्य कारकों (जो स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम को प्रकट करने चाहिए) पर आधारित था ।

- (ग) दो अनुमोदित मूल्यांककों का उपयोग और जिस विस्तार तक अवधारित उचित मूल्य मूल्यांकित की जाने वाली स्थावर संपदा आस्ति के प्रवर्ग में नया अनुभव रखने वाले अनुमोदित मूल्यांककों द्वारा किए गए दो मूल्यांकनों के निम्नतर पर आधारित हैं।
- (घ) स्थावर संपदा आस्ति को आप्त करने संबंधी निर्बंधनों की विद्यमानता और मात्रा या निपटान की आय तथा आगमों का प्रेषण।
- (ङ) जब दो अनुमोदित मूल्यांककों से अभिप्राप्त निम्नतर मूल्यांकन का समायोजन महत्वपूर्ण रूप से तुलनपत्र के प्रयोजन के लिए होता है, उदाहरणार्थ आस्तियों या दायित्वों जो पृथक आस्तियाँ या दायित्व माने जाते हैं की दोहरी-गणना से बचने के लिए, तब स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम को इस प्रकार चयनित निम्नतर मूल्यांकन तथा समायोजित मूल्यांकन, तुलनपत्र में दर्शाये गए, के बीच मिलान को प्रकट करना चाहिए।
- (च) उस मामले में जहाँ स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम लागत मॉडल का प्रयोग करते हुए स्थावर संपदा विनिधान आस्ति की माप करती है [नवीं अनुसूची के भाग ख में स्पष्टीकरण के पैरा (vii) में यथा उल्लिखित], तो इस पैरा की मद (क) के अनुसार अपेक्षित मिलान में उस स्थावर संपदा आस्ति से संबंधित रकमों को अन्य स्थावर संपदा आस्तियों से संबंधित रकमों से अलग प्रकट किया जाएगा। इसके अलावा, स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम निम्नलिखित को प्रकट करेगी :
1. स्थावर संपदा आस्ति का विवरण;
 2. यह स्पष्टीकरण कि उचित मूल्य को विश्वसनीय रूप से अवधारित क्यों नहीं किया जा सकता;
 3. यदि संभव हो, तो प्राक्कलनों की श्रेणी जिसके भीतर उचित मूल्य के ज्यादा उठरने की संभावना है; और
 4. स्थावर संपदा आस्ति के विनिधान के निपटान पर, जो उचित मूल्य पर अग्रनीत न हो :
 - यह तथ्य कि स्थावर संपदा पारस्परिक निधि स्कीम ने स्थावर संपदा आस्ति का निपटान कर दिया है, जो उचित मूल्य पर अग्रनीत न हो;
 - विक्रय के समय उस स्थावर संपदा विनिधान आस्ति की वहन रकम; और
 - मान्य अभिलाभ या हानि की रकम।
- (viii) संदिग्ध जमाराशियों, संदिग्ध ऋणों और संदिग्ध बकाया तथा प्रोटॉप्रूट आय के लिए उपबंधों को तुलनपत्र के दायित्व संबंधी भाग के उपबंधों के अधीन शामिल नहीं किया जायेगा, बल्कि इसकी सुसंगत आस्ति के सकल मूल्य से एक कटौती के रूप में दर्शाया जायेगा।
- (ix) सभी समाप्ति दायित्वों के लिए हामीदार प्रतिबद्धताओं, अंशतः संदत्त शेयरों पर अदावी दायित्व और अन्य प्रतिबद्धताओं को ब्लौरे विनिर्दिष्ट करके पृथक्-पृथक् दर्शाते हुए प्रकटीकरण किया जायेगा।
4. आमदनी लेखा की अंतर्वस्तु
- (i) आमदनी लेखा में पारस्परिक निधि की आय, व्यय और अधिशेष की विशिष्टयां स्कीमवार दी जाएंगी। इन विशिष्टयों में इस अनुसूची के उपाबंध 2 में प्रमाणित जानकारी होगी।
- (ii) यदि आमदनी खाते में दर्शित विनिधानों जिनमें स्थावर संपदा आस्ति सम्मिलित है के विक्रय पर लाभ में उसी पारस्परिक निधि के भीतर विनिधानों जिनमें स्थावर संपदा आस्ति सम्मिलित है के अंतरित-स्कीम अंतरण पर लाभ/हानि सम्मिलित है तो वसूल किए गए रूप में मान्य ऐसा कुल लाभ तृतीय पक्षकारों को विनिधानों के क्रय पर लाभ/हानि के साथ मिलाए बिना पृथक् रूप से प्रकट किया जाएगा।
- (iii) प्रतिभूतियों में विनिधानों के मूल्य में अनुपबंधित मूल्य हास, जो उनके सकल बाजार मूल्य और उनकी वहन लागत में अंतर दर्शित करता है, आमदनी खाते की भागरूप टिप्पणी के रूप में प्रकट किया जायेगा। इसके विपरीत, विनिधानों पर अप्राप्त लाभ, जो उनके सकल बाजार मूल्य और वहन लागत में अंतर दर्शित करता है, लेखों में टिप्पणी के रूप में प्रकट किया जायेगा। तथापि, यदि विनिधान बाजार के लिए अंकित है तो हास का उपबंध नहीं किया जा सकेगा।
- (iv) आमदनी लेखा में अधिशेष के विनियोग को आरक्षितियों में अंतरण और वितरित लाभांश के रूप में उपदर्शित किया जाएगा।
- (v) (क) आमदनी लेखों में निम्न प्रकटीकरण भी किये जायेंगे :
- (क) संदिग्ध जमाराशियों, ऋणों और बकाया तथा प्रोटॉप्रूट आय के सकल मूल्य के लिए उपबंध;
 - (ख) विनिधान के विक्रय तथा मोचन में लाभ या हानि शुद्ध आधार पर दर्शायी जा सकेगी;
 - (ग) अभिरक्षण और रजिस्ट्रार फीस;

- (घ) साप्ताहिक आधार पर परिणामित, औसत शुद्ध आस्तियों के प्रतिशत के रूप में अभिव्यक्त कुल आय और व्यय।
- (v) (ख) स्थावर संपदा आस्ति की बाबत, निम्नलिखित अतिरिक्त प्रकटीकरण किए जाएंगे :
- (क) स्थावर संपदा आस्ति से भाड़ा संबंधी आय;
 - (ख) स्थावर संपदा आस्ति जिसने कालावधि के दौरान भाड़ा संबंधी आय जनित की से उद्भूत प्रत्यक्ष प्रचालन व्यय (जिसमें मरम्मत और अनुरक्षण सम्मिलित है); और
 - (ग) स्थावर संपदा आस्ति जिसने कालावधि के दौरान भाड़ा संबंधी आय जनित नहीं की से उद्भूत प्रत्यक्ष प्रचालन व्यय (जिसमें मरम्मत और अनुरक्षण सम्मिलित है)।

5. लेखा परीक्षक की रिपोर्ट

- (i) सभी पारस्परिक निधियों से, उनके न्यास विलेखों में उस प्रभाव के उपबंधों के अनुसार, उनके लेखों की लेखापरीक्षा कराने की अपेक्षा की जाएगी। लेखापरीक्षक की रिपोर्ट वार्षिक रिपोर्ट का भाग होगी। इसके साथ संक्षिप्त तुलनपत्र और आमदनी लेखा संलग्न होना चाहिए। लेखापरीक्षक न्यासी बोर्ड को न कि यूनिट धारकों को रिपोर्ट देगा।
- (ii) लेखापरीक्षक यह कथन करेगा कि क्या :
- (1) उसने सभी जानकारी और स्पष्टीकरण अभिप्राप्त कर लिए हैं जो उसके सर्वोत्तम ज्ञान और विश्वास के अनुसार उसकी लेखापरीक्षा के प्रयोजन के लिए आवश्यक थे।
 - (2) तुलनपत्र और आमदनी लेखा निधि की लेखाबहियों से मेल खाते हैं।
- (iii) लेखापरीक्षक अपनी यह राय देगा कि क्या :
- (1) तुलनपत्र निधि के कामकाज की स्कीमवार स्थिति का सही और ऋजु चित्र दर्शित करता है जैसा वह तुलनपत्र की तारीख को या, और
 - (2) आमदनी लेखा तुलनपत्र की तारीख को समाप्त हुए वर्ष/अवधि के लिए निधि के स्कीमवार अधिशेष/घाटे का सही और ऋजु चित्र दर्शित करता है।

6. प्रत्यक्ष महत्वपूर्ण प्रति यूनिट आंकड़े;

- (1) यह कथन पिछले 3 वर्ष के लिए निम्नलिखित स्कीमवार प्रति यूनिट आंकड़े प्रकट करेगा :
- (क) शुद्ध आस्ति मूल्य, प्रति यूनिट;
 - (ख) सकल आय प्रति यूनिट जो निम्नलिखित संघटकों में विघटित हो :
- (i) विनिधान के विक्रय पर लाभ से मिन आय, प्रति यूनिट;
 - (ii) विनिधान के अंतर-स्कीम विक्रयों/अंतरण पर लाभ से आय, प्रति यूनिट;
 - (iii) तृतीय पक्षकार को विनिधान के विक्रय पर लाभ से आय, प्रति यूनिट;
 - (iv) पिछले वर्षों की आरक्षिति से आमदनी लेखा में अंतरण, प्रति यूनिट।
- (ग) व्यय, अवलेखन, क्रमिक अपाकरण और प्रभार का योग, प्रति यूनिट;
 - (घ) शुद्ध आय, प्रति यूनिट;
 - (ङ) विनिधानों के मूल्य में वसूल न की गई वृद्धि/अवक्षयण, प्रति यूनिट;
 - (च) यदि यूनिटों का व्यापार या पुनःक्रय/पुनःविक्रय किया जाता है तो वर्ष के दौरान प्रति यूनिट उच्चतम और निम्नतम कीमत, और कीमत-अर्जन अनुपात;
 - (छ) प्रति यूनिट, प्रतिशत द्वारा औसत शुद्ध आस्तियों में व्यय का अनुपात;
 - (ज) प्रति यूनिट, प्रतिशत द्वारा औसत शुद्ध आस्तियों में आय का अनुपात (पिछले वर्ष की आरक्षितियों से राजस्व खाते को अंतरण को छोड़कर किन्तु विनिधानों पर अप्राप्त मूल्यवृद्धि को सम्मिलित करते हुए);
 - (झ) प्रति यूनिट शुद्ध आस्ति मूल्य।

उपाबंध 1क

[पैरा 3 देखें]

स्क्रीमवार तुलनपत्र की अन्तर्वर्स्तु

तुलनपत्र का आस्ति भाग :

I. तुलनपत्र की आस्तियां निम्नलिखित वगों में वर्गीकृत की जाएंगी :

- विनिधान
- जमा
- अन्य चालू आस्तियां
- स्थिर आस्तियां

II. विनिधान :

(क) प्रतिभूतियों में विनिधानों के निम्नलिखित प्रकारों को अलग-अलग प्रकट किया जायेगा :

- (i) इक्विटी शेयर;
- (ii) अधिमानी शेयर;
- (iii) निजी रूप में रखे गये डिवेंचर/बंधपत्र;
- (iv) मान्यताप्राप्त स्टाक एक्सचेंज में सूचीबद्ध/सूचीबद्ध किए जाने की प्रतीक्षा करने वाले डिवेंचर/बंध-पत्र;
- (v) मांगपूर्व संदाय;
- (vi) सावधि उधार;
- (vii) केन्द्रीय/राज्य सरकार की प्रतिभूतियां (जिनके अन्तर्गत हुड़ियां हैं);
- (viii) वाणिज्यिक पत्र;
- (ix) अन्य।

(ख) स्थावर संपदा आस्तियों को पृथक् रूप से (1) आवासिक तथा वाणिज्यिक संपत्तियों के प्रमुख वगों में वर्गीकृत और (2) विकासकर्ताओं, स्थान तथा परियोजना के आधार पर उप-वर्गीकृत किया जाएगा। विशिष्टियों में सम्मिलित होंगे—क्षेत्र, लागत, उचित मूल्य, उचित मूल्य का आधार, और विधिक विवाद, आदि।

विनिधानों के पूर्णांकन की लेखा-नीति प्रकट की जायेगी :

III. जमा

- निम्नलिखित के बीच विभेद करना;
- अनुसूचित बैंकों के पास जमा;
 - कंपनियों/संस्थाओं के पास जमा;
 - अन्य;

IV. अन्य चालू आस्तियां

निम्नलिखित के बीच विभेद करना :

- बैंकों के पास चालू लेखा में अधिशेष;
- हाथ नकदी;
- विविध देनदार;
- प्रतिभूतियों में विनिधानों के विक्रय के लिए संविदाएं;
- बकाया और प्रोद्भूत आय;
- अग्रिम, जमा, आदि;

- तात्कालिक वित्त;
- आबंटन के लिये रहते हुए शेयर/डिबेंचर आवेदन धनराशि;
- अन्य ।

V. स्थिर आस्तियाँ

- स्थिर आस्तियों की हासित लागत को समग्र रूप में प्रकट किया जा सकेगा ।

उपांचंद 1ख

[पैरा 3 देखें]

स्कीमवार तुलन-पत्र की अन्तर्वस्तु

तुलन-पत्र का दायित्व भाग

I. तुलन-पत्र का दायित्व भाग निम्नलिखित वर्गों में विभाजित किया जाए :

- (i) यूनिट पूँजी;
- (ii) आरक्षितियाँ और अधिशेष;
- (iii) उधार;
- (iv) चालू दायित्व और उपबंध ।

II. यूनिट पूँजी :

निम्नलिखित के बीच विभेद करना :

- आरंभिक पूँजी;
- यूनिट पूँजी (जिसके अंतर्गत यूनिट की संख्या और अंकित मूल्य प्रति यूनिट है)

III. आरक्षितियाँ और अधिशेष

निम्नलिखित के बीच विभेद करना :

- यूनिट प्रीमियम आरक्षिति; (वैकल्पिक)
- सामान्य आरक्षितियाँ;
- लाभांश समानीकरण आरक्षिति; (वैकल्पिक) [समानीकरण लेखा, अनुसूची के 2(×) के अनुसार];
- कोई अन्य आरक्षिति (उसकी प्रकृति प्रकट करना);
- विनियोग लेखा;
- आरंभिक अतिशेष, आरक्षिति से/में अंतरण, अंत अधिशेष उपर्युक्त प्रकार की प्रत्येक आरक्षिति के लिए अलग-अलग प्रकट किया जाएगा ।

IV. उधार

निम्नलिखित के बीच विभेद करना

- भारतीय रिजर्व बैंक से उधार;
- व्यवस्थापकों से;
- अन्य वाणिज्यिक बैंकों से;
- अन्य से;
- यदि उपर्युक्त उधार प्रतिभूति हैं तो प्रतिभूति की प्रकृति और विस्तार प्रकट करना चाहिए;
- स्कीम द्वारा उधार, राशि, उधार दर, स्रोत और पृथक् रूप से स्रोतवार दर्शात अन्य निबंधनों सहित ।

V. चालू दायित्व और उपबंध

निम्नलिखित चालू दायित्व और उपबंधों के बीच विभेद करना चालू दायित्व :

- विविध लेनदार;

- उधारों पर संदेय ब्याज;
- प्रतिभूतियों में विनिधानों के क्रय के लिए संविदा;
- बहियों के अनुसार अध्यादान बैंक लेखा;
- अन्य ।

उपबंध :

- हानि/प्रतिभूतियों में विनिधानों के मूल्य हास के लिए उपबंध (प्रतिभूतियों में प्रत्येक प्रकार के विनिधान के संदर्भ में अलग-अलग) (वैकल्पिक, यदि बाजार के लिए अंकित है);
- संदिग्ध जमाओं के लिए उपबंध;
- संदिग्ध समझी जाने वाली बकाया और प्रोद्भूत आय के लिए उपबंध;
- उपदान के लिए उपबंध;
- कर्मचारी कल्याण निधि के लिए उपबंध;
- आरंभिक पूँजी और यूनिट पूँजी पर वितरित प्रस्तावित आय;
- अन्य उपबंध ।

VI. समाश्रित दायित्व

- सभी समाश्रित दायित्वों के लिए प्रकटीकरण किया जाना चाहिए, अलग-अलग दर्शाते हुए :

 - (i) हामीदारी प्रतिबद्धताएं;
 - (ii) भागतः समादत्त शेयरों पर अनाहूत दायित्व;
 - (iii) अन्य प्रतिबद्धताएं; और
 - (iv) अन्य (ब्यौरे विनिर्दिष्ट करते हुए) ।

उपाबंध 2

[पैरा 4 देखें]

आमदनी लेखा की अन्तर्वस्तु

- लाभांश;
- ब्याज;
- किराया (पट्टा) आय
- प्रतिभूतियों में विनिधानों के विक्रय/मोचन पर लाभ (अंतर स्कीम अंतरण/विक्रय से भिन्न)
- स्थावर संपदा आस्तियों के विक्रय पर लाभ (अंतर-स्कीम अंतरण/विक्रय से भिन्न)
- विनिधानों के अंतर स्कीम अंतरण/विक्रय पर लाभ;
- अन्य आय (प्रकृति उपदर्शित करते हुए) ।

व्यय और हानियां :

- प्रतिभूतियों में विनिधानों के मूल्यहास के लिए उपबंध;
- शंकास्पद समझी गई बकाया प्रोद्भूत आय के लिए उपबंध;
- शंकास्पद जमा और चालू आस्तियों के लिए उपबंध;
- प्रतिभूतियों में विनिधानों के क्रय या मोचन पर हानि (अंतरस्कीम अंतरण/विक्रय से भिन्न);
- स्थावर संपदा विनिधान संपत्तियों के विक्रय पर हानि (अंतर-स्कीम अंतरण/विक्रय से भिन्न);
- विनिधानों के अंतरस्कीम अंतरण/विक्रय पर हानि;
- प्रबंध फीस;
- न्यासीपद फीस;

- कर्मचारीवृन्द लागत जिसके अंतर्गत वेतन, भत्ते, भविष्य निधि में अंशदान, उपदान आदि;
 - कार्यालय और प्रशासनिक व्यय;
 - रजिस्ट्रीकरण और स्थानीय प्रभार;
 - अधिकताओं को कमीशन;
 - प्रचार व्यय;
 - लेखा परीक्षा फीस;
 - विधिक एवं हक तलाश संबंधी फीस;
 - बीमा एवं सुरक्षा व्यय;
 - स्थावर संपदा विनिधान आस्ति की बाबत सलाहकार फीस;
 - अन्य प्रवर्तन व्यय;
 - स्थिर आस्तियों का अवक्षयण;
 - अभिरक्षण फीस;
 - रजिस्ट्रीकरण फीस;
 - स्थावर संपदा आस्ति के मामले में भरम्मत और अनुरक्षण ।
- घटाएँ :** प्रबंध व्यय के लेखे यूनिटों के विक्रय पर वसूल की गयी राशि ।

टिप्पणी :

- (i) विनिधानों से आमदनी और आय की (जिसके अंतर्गत प्रतिभूतियों के मामले में लाभांश और व्याज तथा स्थावर संपदा आस्ति के मामले में भाड़े संबंधी आय है) पहचान की बाबत लेखा नीति एक टिप्पण के रूप में प्रकट की जाएगी ।
- (ii) प्रतिभूतियों में विनिधानों के मूल्य में, उनके सकल बाजार मूल्य और उनकी वहन लागत के बीच का अंतर दर्शाने वाले हास और वृद्धि को टिप्पणी के रूप में प्रकट किया जायेगा ।
- (iii) शंकास्पद जमा ऋणों और बकाया तथा प्रोद्भूत आय के लिए उपबंध को अलग से दर्शाने की आवश्यकता नहीं है परंतु संकलित किया जा सकता है ।
- (iv) विक्रय पर लाभ या विनिधानों के मोचन और विक्रय पर हानि या विनिधानों के मोचन को सकल आधार पर दर्शाने की जरूरत नहीं है, परंतु केवल शुद्ध लाभ या हानि को दर्शाने की आवश्यकता है ।
- (v) औसत शुद्ध आस्तियों के प्रतिशत के रूप में अभिव्यक्त कुल आय और व्यय, साप्ताहिक आधार पर संगणित उपदर्शित किया जाना चाहिए ।
- (vi) आरक्षितियों में अंतरण और वितरित लाभांशों के रूप में अधिशेष का विनियोग संक्षिप्त आमदनी लेखे में ही प्रकट किया जाना चाहिए ।
- (vii) तुलनपत्र और आमदनी लेखा स्कीमवार निधि प्रबंधक/प्रबंधकों और न्यासी बोर्ड द्वारा हस्ताक्षरित होंगे, तथा उन पर लेखापरीक्षकों द्वारा रिपोर्ट दी जायेगी । स्कीम के वित्तीय विवरणों को आस्ति प्रबंध कंपनी के निदेशक बोर्ड की बैठक और न्यासियों या न्यासी कंपनी के मामले में न्यासी कंपनी के निदेशक बोर्ड की बैठक में भी अनुमोदित किया जाना चाहिए ।"

सी. बी. भावे, अध्यक्ष

[विज्ञापन III/IV/69-जैडबी/2008/असा.]

पाद टिप्पणी :

- (1) भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (पारस्परिक निधि) विनियम, 1996, मूल विनियम, का. आ. सं. 856(अ), 9 दिसम्बर, 1996 को भारत के राजपत्र में प्रकाशित हुए थे ।
- (2) भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (पारस्परिक निधि) विनियम, 1996 तत्पश्चात्-
 - (क) 15 अप्रैल, 1997 को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (पारस्परिक निधि) (संशोधन) विनियम, 1997, का. आ. सं. 327(अ), द्वारा
 - (ख) 12 जनवरी, 1998 को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (पारस्परिक निधि) (संशोधन) विनियम, 1998, का. आ. सं. 32(अ), द्वारा
 - (ग) 8 दिसम्बर, 1999 को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (पारस्परिक निधि) (संशोधन) विनियम, 1999, का. आ. सं. 1223(अ), द्वारा

- (घ) 14 मार्च, 2000 को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (पारस्परिक निधि) (संशोधन) विनियम, 2000, का. आ. सं. 235(अ), द्वारा
- (ङ.) 28 मार्च, 2000 को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (प्रतिभूति अपीलीय न्यायाधिकरण को अपील) (संशोधन) विनियम, 2000, का. आ. सं. 278(अ), द्वारा
- (च) 22 मई, 2000 को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (पारस्परिक निधि) (दूसरा संशोधन) विनियम, 2000, का. आ. सं. 484(अ), द्वारा
- (छ) 23 जनवरी, 2001 को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (पारस्परिक निधि) (संशोधन) विनियम, 2001, का. आ. सं. 69(अ), द्वारा
- (ज) 29 मई, 2001 को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (मध्यवर्तीयों द्वारा विनिधान सलाह) (संशोधन) विनियम, 2001, का. आ. सं. 476(अ), द्वारा
- (झ) 23 जुलाई, 2001 को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (पारस्परिक निधि) (दूसरा संशोधन) विनियम, 2001, का. आ. सं. 698(अ), द्वारा
- (ञ) 20 फरवरी, 2002 को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (पारस्परिक निधि) (संशोधन) विनियम, 2002, का. आ. सं. 219(अ), द्वारा
- (ट) 11 जून, 2002 को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (पारस्परिक निधि) (दूसरा संशोधन) विनियम, 2002, का. आ. सं. 625(अ), द्वारा
- (ठ) 30 जुलाई, 2002 को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (पारस्परिक निधि) (तीसरा संशोधन) विनियम, 2002, का. आ. सं. 809(अ), द्वारा
- (ड) 9 सितम्बर, 2002 को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (पारस्परिक निधि) (चौथा संशोधन) विनियम, 2002, का. आ. सं. 956(अ), द्वारा
- (ढ) 27 सितम्बर, 2002 को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (जांच अधिकारी द्वारा जांच करने और शास्ति अधिरोपित करने के लिए प्रक्रिया) विनियम, 2002, का. आ. सं. 1045(अ), द्वारा
- (ण) 29 मई, 2003 को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (पारस्परिक निधि) (संशोधन) विनियम, 2003, का. आ. सं. 632(अ), द्वारा
- (त) 12 जनवरी, 2004 को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (पारस्परिक निधि) (संशोधन) विनियम, 2004, फा. सं. भाप्रविबो/विकावि/नीप्र/4/2004, द्वारा
- (थ) 10 मार्च, 2004 को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (उपयुक्त तथा उचित व्यक्ति के लिए मानदंड) (संशोधन) विनियम, 2004, का. आ. सं. 398(अ), द्वारा
- (द) 12 जनवरी, 2006 को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (पारस्परिक निधि) (संशोधन) विनियम, 2006, का. आ. सं. 38(अ), द्वारा
- (ध) 22 मई, 2006 को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (पारस्परिक निधि) (दूसरा संशोधन) विनियम, 1997, का. आ. सं. 783(अ), द्वारा
- (न) 3 अगस्त, 2006 को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (पारस्परिक निधि) (तीसरा संशोधन) विनियम, 2006, का. आ. सं. 1254(अ), द्वारा
- (प) 27 दिसम्बर, 2006 को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (पारस्परिक निधि) (चौथा संशोधन) विनियम, 2006, फा. सं. भाप्रविबो/विकावि/नीप्र/82534/2006, द्वारा
- (फ) 27 दिसम्बर, 2006 को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (पारस्परिक निधि) (पाँचवाँ संशोधन) विनियम, 2006, फा. सं. भाप्रविबो/विकावि/नीप्र/83065/2006, द्वारा
- (ब) 28 मई, 2007 को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (पारस्परिक निधि) (संशोधन) विनियम, 2007, फा. सं. 11/एलसी/जीएन/2007/2518, द्वारा
- (भ) 31 अक्टूबर, 2007 को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (पारस्परिक निधि) (दूसरा संशोधन) विनियम, 2007, फा. सं. 11/एलसी/जीएन/2007/4646, द्वारा
- (म) 31 मार्च, 2008 को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (फीस का संदाय) (संशोधन) विनियम, 2008, फा. सं. 11/एलसी/जीएन/2008/21669, द्वारा संशोधित हुए थे।

**SECURITIES AND EXCHANGE BOARD OF INDIA
NOTIFICATION**

Mumbai, the 16th April, 2008

Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Amendment) Regulations, 2008

F. No. LAD-NRO/GN/2008/03/123042.—In exercise of the powers conferred by Section 30 of the Securities and Exchange Board of India Act, 1992 (15 of 1992), the Board hereby makes the following Regulations to further amend the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) Regulations, 1996, namely :—

1. These regulations may be called the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Amendment) Regulations, 2008.
2. They shall come into force on the date of their publication in the Official Gazette.
3. In the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) Regulations, 1996—
 - (i) in regulation 2 –
 - (a) for clause (q), the following shall be substituted, namely:-

“(q) “mutual fund” means a fund established in the form of a trust to raise monies through the sale of units to the public or a section of the public under one or more schemes for investing in securities including money market instruments or gold or gold related instruments or real estate assets;”
 - (b) after clause (s), the following clause shall be inserted, namely:-

“(sa) “real estate mutual fund scheme” means a mutual fund scheme that invests directly or indirectly in real estate assets or other permissible assets in accordance with these regulations;”
 - (ii) in regulation 7, clause (g) shall be substituted with the following, namely:-

“(g) appointment of a custodian in order to keep custody of the securities or gold and gold related instrument or other assets of the mutual fund held in terms of these regulations, and provide such other custodial services as may be authorised by the trustees;”
 - (iii) in regulation 26, in sub-regulation (1), after the existing proviso, the following proviso shall be inserted, namely:-

“Provided further that in case of a real estate mutual fund scheme, the title deed of real estate assets held by it may be kept in the custody of a custodian registered with the Board.”
 - (iv) in regulation 33, in sub-regulation 3, for clause (c), the following shall be substituted, namely:-

“(c) the initial issue expenses of the scheme launched prior to commencement of the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Amendment)

Regulations, 2008 have been amortised fully in accordance with the Tenth Schedule.”

- (v) in regulation 43,
 - (a) in sub-regulation (1) –
 - (i) in clause (d), the word “or” occurring at the end shall be omitted;
 - (ii) in clause (e), for the full stop, the figure and word “; or” shall be substituted;
 - (iii) after clause (e), the following clause shall be inserted, namely:–
“(f) real estate assets as defined in clause (a) of regulation 49A.”
 - (b) after sub-regulation (4), the following sub-regulation shall be inserted, namely:–
“(5) Moneys collected under a real estate mutual fund scheme shall be invested in accordance with regulation 49E.”
- (vi) in regulation 44, in sub-regulation (5), clause (a) shall be omitted.
- (vii) in regulation 49 –
 - (a) in sub-regulation (3), third proviso shall be omitted;
 - (b) for sub-regulation (3B), the following shall be substituted, namely: –
“(3B) The conditions referred to in sub-regulation (3A) are the following:
 - (a) the scheme is launched after the commencement of the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds)(Second Amendment) Regulations, 2006 and prior to commencement of the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Amendment) Regulations, 2008;
 - (b) initial issue expenses in respect of the scheme are accounted in the books of accounts of the scheme in accordance with Tenth Schedule.”.
- (viii) after regulation 49, the following Chapter and regulations shall be inserted, namely:–

“CHAPTER VIA REAL ESTATE MUTUAL FUND SCHEMES

Definitions

49A. For the purposes of this Chapter, unless the context otherwise requires–

- (a) “real estate asset” means an identifiable immovable property-

- (i) which is located within India in such city as may be specified by the Board from time to time or in a special economic zone within the meaning of clause (za) of section 2 of the Special Economic Zones Act, 2005 (28 of 2005);
 - (ii) on which construction is complete and which is usable;
 - (iii) which is evidenced by valid title documents;
 - (iv) which is legally transferable;
 - (v) which is free from all encumbrances;
 - (vi) which is not subject matter of any litigation;
- but does not include-
- I. a project under construction; or
 - II. vacant land; or
 - III. deserted property; or
 - IV. land specified for agricultural use; or
 - V. a property which is reserved or attached by any Government or other authority or pursuant to orders of a court of law or the acquisition of which is otherwise prohibited under any law for the time being in force;

(b) "real estate valuer" means a qualified valuer of real estate assets who has been accredited by a credit rating agency registered with the Board.

Applicability

49B. (1) The provisions of this Chapter shall apply to real estate mutual fund schemes.

(2) Unless the context otherwise requires, all other provisions of these regulations and the guidelines and circulars issued thereunder shall apply to real estate mutual fund schemes, and trustees and asset management companies in relation to such schemes, except where specific provisions are made in relation thereto under this Chapter.

Additional eligibility criteria

49C (1) A Certificate of registration may be granted under regulation 9 to an applicant proposing to launch only real estate mutual fund schemes if he:-

- (a) has been carrying on business in real estate for a period of not less than five years;
- (b) fulfills eligibility criteria provided in regulation 7, except that specified in item (i) of the Explanation to clause (a) thereof:

- (2) A real estate mutual fund scheme of a mutual fund registered under sub-regulation (1) shall not invest in the securities mentioned in sub-clauses (ii) to (iii) of clause (a) or in clause (b) of sub-regulation (2) of regulation 49E unless it has key personnel having adequate professional experience in finance and financial services related field.
- (3) An existing mutual fund may launch a real estate mutual fund scheme if it has an adequate number of key personnel and directors having adequate experience in real estate.

Other conditions for real estate mutual fund schemes

49D. (1) Every real estate mutual fund scheme shall be close-ended and its units shall be listed on a recognized stock exchange:

Provided that the redemption of a real estate mutual fund scheme may be done in a staggered manner.

(2) The units issued by a real estate mutual fund scheme shall not confer any right on the unit holders to use the real estate assets held by the scheme and any provision to the contrary in the trust deed or in the terms of issue shall be void.

(3) The title deeds pertaining to real estate assets held by a real estate mutual fund scheme shall be kept in safe custody with the custodian of the mutual fund.

(4) A real estate mutual fund scheme shall not undertake lending or housing finance activities.

(5) All financial transactions of a real estate mutual fund scheme shall be routed through banking channels and they shall not be cash or unaccounted transactions.

Permissible investments

49E. (1) Every real state mutual fund scheme shall invest at least thirty five per cent. of the net assets of the scheme directly in real estate assets.

(2) Subject to sub-regulation (1), every real estate mutual fund scheme shall invest-

(a) at least seventy five per cent. of the net assets of the scheme in-

- (i) real estate assets;
- (ii) mortgage backed securities (but not directly in mortgages);
- (iii) equity shares or debentures of companies engaged in dealing in real estate assets or in undertaking real estate

development projects, whether listed on a recognized stock exchange in India or not;

(b) the balance in other securities;

(3) Unless otherwise disclosed in the offer document, no mutual fund shall, under all its real estate mutual fund schemes, invest more than thirty per cent. of its net assets in a single city.

(4) No mutual fund shall, under all its real estate mutual fund schemes, invest more than fifteen per cent. of its net assets in the real estate assets of any single real estate project.

Explanation: For the purposes of this regulation, “single real estate project” means a project by a builder in a single location within a city.

(5) No mutual fund shall, under all its real estate mutual fund schemes, invest in more than twenty five per cent. of the total issued capital of any unlisted company.

(6) No mutual fund shall invest more than fifteen per cent of the net assets of any of its real estate mutual fund schemes in the equity shares or debentures of any unlisted company.

(7) No real estate mutual fund scheme shall invest in –

(a) any unlisted security of the sponsor or its associate or group company ;

(b) any listed security issued by way of preferential allotment by the sponsor or its associate or group company;

(c) any listed security of the sponsor or its associate or group company, in excess of twenty five per cent of the net assets of the scheme.

(8) No mutual fund shall transfer real estate assets amongst its schemes.

(9) No mutual fund shall invest in any real estate asset which was owned by the sponsor or the asset management company or any of its associates during the period of last five years or in which the sponsor or the asset management company or any of its associates hold tenancy or lease rights.

Valuation of real estates assets and declaration of net asset value

49F. (1) The real estate assets held by a real estate mutual fund scheme shall be valued –

- (a) at cost price on the date of acquisition; and
- (b) at fair price on every ninetieth day from the day of its purchase.

in accordance with the norms specified in Schedule IXB.

(2) The asset management company, its directors, the trustees and the real estate valuer shall ensure that the valuation of assets held by a real estate mutual fund scheme are done in good faith, in accordance with the norms specified in Schedule IX B and that the accounts of the scheme are prepared in accordance with accounting principles specified in Schedule XI.

(3) The net asset value of every real estate mutual fund scheme shall be calculated and declared at the close of each business day on the basis of the most current valuation of the real estate assets held by the scheme and accrued income thereon, if any.

Duties of asset management company

49G. (1) Without prejudice to the provisions of regulation 21, the asset management company of a mutual fund having real estate mutual fund schemes shall appoint suitable number of qualified key personnel with relevant experience, before undertaking investment management of real estate assets of a real estate mutual fund scheme.

(2) The asset management company may appoint advisors to advise it on acquisitions or proposed acquisitions of real estate assets.

(3) The asset management company shall exercise due care while appointing real estate valuers for valuing the real estate assets held by the real estate mutual fund scheme and shall ensure that there is no conflict of interest.

(4) The asset management company shall lay down an adequate system of internal controls and risk management.

(5) The asset management company shall put in place systems to ensure that all financial transactions are done through banking channels and exclude transactions in cash or unaccounted transactions.

(6) The asset management company shall exercise due diligence in maintenance of the assets of a real estate mutual fund scheme and shall ensure that there is no avoidable deterioration in their value.

- (7) The asset management company shall ensure that the real estate assets held by a real estate mutual fund scheme are adequately insured against impairment, damage or destruction.
- (8) The asset management company shall ensure that the cost of maintenance and insurance of real estate assets is within reasonable limits and that no funds of the scheme are utilized towards development of such assets.
- (9) The asset management company shall ensure that a real estate valuer certifies compliance with sub-regulation (8) on an annual basis.
- (10) The asset management company shall ensure that no real estate valuer continues with valuation of particular real estate asset for more than two years and that no such valuer values the same asset for a period of at least three years thereafter.
- (11) The asset management company shall record in writing, the details of its decision making process in buying or selling real estate assets together with the justifications for such decisions and forward the same periodically to trustees.
- (12) The asset management company shall ensure that investment of funds of the real estate mutual fund scheme is not made contrary to provisions of this chapter and the trust deed.

Usage of real estate assets of a real estate mutual fund scheme

- 49H.(1)** The asset management company may let out or lease out the real estate assets held by the real estate mutual fund scheme if the term of such lease or letting does not extend beyond the period of maturity of the scheme.
- (2) Where real estate assets are let out or leased out, the asset management company shall diligently collect the rents or other income in a timely manner.
- (3) Real estate assets held by a real estate mutual fund scheme may be let out to the sponsor, asset management company or any of their associates, at market price or otherwise on commercial terms:

Provided that not more than twenty five per cent. of the total rental income of the scheme shall be derived from assets so let out.

Duties of trustees

- 49I.**(1) The trustees shall ensure that the asset management company has the necessary expertise, internal control systems and risk management mechanism to invest in and manage investments in real estate assets on a continuous basis.
- (2) The trustees shall monitor whether due diligence is exercised by the asset management company in managing the investments.
- (3) The trustees shall review the market price of the units during the year and shall recommend proportionate buy back of units from unit holders, if the units are traded at steep discount to the net asset value.
- (4) The magnitude of discount which shall amount to steep discount referred to in sub-regulation (3) shall be disclosed in the offer document.
- (5) The trustees shall ensure that only permissible investments are made by the asset management company.
- (6) The trustees shall ensure that all financial transactions of the real estate mutual fund scheme are made only through banking channels and that systems exist to exclude transactions in cash and unaccounted transactions.
- (7) The trustees shall lay down the criteria for empanelment of real estate brokers.
- (8) The trustees shall lay down the broad procedure to be followed by the asset management company while transacting in real estate assets.
- (9) The trustees shall require the asset management company to set up such systems and submit such reports to trustees, as may be necessary for them to effectively monitor the performance and functioning of the real estate mutual fund schemes.
- (10) The trustees shall include a confirmation on compliance with sub regulation (9) in their half yearly reports made to the Board.

Disclosures in offer document and other disclosures

- 49J.** (1) The offer documents of real estate mutual fund schemes shall contain disclosures which are adequate for investors to make informed investment decisions and such further disclosures as may be specified by the Board.

(2) The portfolio disclosures and financial results in respect of a real estate mutual fund scheme shall contain such further disclosures as are specified by the Board.

(3) Advertisements in respect of real estate mutual fund schemes shall conform to such guidelines as may be specified by the Board.

Transactions by employees etc.

49K. (1) All transactions done by the trustees or the employees or directors of the asset management company or the trustee company in real estate assets shall be disclosed by them to the compliance officer within one month of the transaction.

(2) The compliance officer shall make a report thereon from the view point of possible conflict of interest and shall submit it to the trustees with his recommendations, if any.

(3) The persons covered in sub-regulation (1) may obtain the views of the trustees before entering into the transaction in real estate assets, by making a suitable request to them.”

(ix) in regulation 52 -

(a) in sub-regulation (4)-

(1) clause (a) shall be omitted;

(2) in clause (b):-

(A) in sub-clause (xii-a) the word ‘and’ appearing at the end thereof, shall be omitted;

(B) after sub-clause (xii-a), the following sub-clause shall be inserted, namely:-

“(xii-b) in case of a real estate mutual fund scheme, insurance premia and costs of maintenance of the real estate assets (excluding costs of development of such assets) over and above the expenses specified in regulation 52 to the extent disclosed in the offer document; and”;

(b) in sub-regulation (5), the provisos shall be omitted.

(x) in the Seventh Schedule, clause 5 shall be omitted.

(xi) in the Ninth Schedule -

- (a) in the opening words , for the bracket, word and figures “[Regulations 50(3),55(4)(iii)]” the bracket , words and figures “[Regulations 49F(1) and (2), 50(3),55(4)(iii)]” shall be substituted;
- (b) in the heading, after words “ACCOUNTING POLICIES AND STANDARDS”, the words “Part A: For Investment in Securities” shall be inserted;
- (c) after clause l, the following shall be substituted, namely:-

“m. In case of real estate mutual fund scheme, investments in unlisted equity shares shall be valued as per the norms specified in this regard.”
- (d) after clause m. the following shall be inserted, namely:-

“Part B: For direct investment in real estate asset

Definitions

- 1. In this Part, unless the context otherwise requires:-
 - (a) ‘fair value’ means the amount for which an asset could be exchanged between knowledgeable parties in an arm’s length transaction and certified by the real estate valuer;
 - (b) “knowledgeable” means that both the buyer and the seller are reasonably informed about the nature and characteristics of the real estate asset, its actual and potential uses, and market conditions at the balance sheet date;
- 2. A real estate asset that is held by a real estate mutual fund scheme shall be valued at fair value.
- 3. Where a portion of the real estate asset is held to earn rentals or for capital appreciation and if the portions can be sold or leased separately, the real estate mutual fund scheme shall account for the portions separately.

Initial Recognition

- 4. A real estate mutual fund scheme shall recognise a real estate asset if :

- (a) it is probable that the future economic benefits that are associated with the real estate asset will flow to the real estate mutual fund scheme; and
- (b) the cost of the asset can be measured reliably.

5. A real estate mutual fund scheme shall evaluate all its real estate asset costs including those incurred initially to acquire a real estate asset and those incurred subsequently to add to, replace part of, or service a real estate asset, at the time they are incurred:

Provided that a real estate mutual fund scheme shall not recognise in the carrying amount of a real estate asset the costs of the day-to-day servicing of such an asset and such costs shall be recognised in the revenue account as incurred.

6. A real estate mutual fund scheme may acquire parts of real estate assets through replacement. For example, the interior walls may be replacements of original walls. Under the recognition principle, a real estate mutual fund scheme shall recognise in the carrying amount of a real estate asset, the cost of replacing part of an existing real estate asset at the time that cost is incurred if the recognition criteria are met. The carrying amount of those parts that are replaced shall be derecognised in accordance with the derecognition provisions given in later paragraphs.

7. The real estate asset shall be recognized on the date of completion of the process of transfer of ownership i.e. the date on which the real estate mutual fund scheme obtains an enforceable right including all significant risks and rewards of ownership.

Measurement at initial recognition

8. A real estate asset shall be measured initially at cost. Such cost shall comprise purchase price and any other directly attributable expenditure such as professional fees for legal services, registration expenses and asset transfer taxes.

9. If the payment for a real estate asset is deferred, its cost is the cash price equivalent. A real estate mutual fund scheme shall recognise the difference between this amount and the total payments as interest expense over the period of credit.

10. A real estate mutual fund scheme may acquire one or more real estate assets in exchange for a non-monetary asset or assets, or a combination of monetary and non-monetary assets. The cost of such a real estate asset shall be measured at fair value unless (a) the exchange transaction lacks commercial substance or (b) the fair value of neither the asset received nor the asset given up is reliably measurable. The acquired real estate asset shall be measured in this manner even if a real estate mutual fund scheme cannot immediately derecognise the asset given up. If the acquired real estate asset cannot be measured at fair value, its cost shall be measured at the carrying amount of the asset given up.

11. A real estate mutual fund scheme determines whether an exchange transaction has commercial substance by considering the extent to which its future cash flows are expected to change as a result of the transaction

Explanation: An exchange transaction has commercial substance if:

- (a) the configuration (risk, timing and amount) of the cash flows of the asset received differs from the configuration of the cash flows of the asset transferred, or
- (b) the real estate mutual fund scheme-specific value of the portion of the real estate mutual fund scheme's operations affected by the transaction changes as a result of the exchange, and
- (c) the difference in (a) or (b) is significant relative to the fair value of the assets exchanged.

For the purpose of determining whether an exchange transaction has commercial substance, the real estate mutual fund scheme-

specific value of the portion of the real estate mutual fund scheme's operations affected by the transaction should reflect post-tax cash flows. The result of these analyses may be clear without a real estate mutual fund scheme having to perform detailed calculations.

12. The fair value of an asset for which comparable market transactions do not exist is reliably measurable if (a) the variability in the range of reasonable fair value estimates is not significant for that asset or (b) the probabilities of the various estimates within the range can be reasonably assessed and used in estimating fair value. If the real estate mutual fund scheme is able to determine reliably the fair value of either the asset received or the asset given up, then the fair value of the asset given up is used to measure cost unless the fair value of the asset received is more clearly evident.

Subsequent Measurement

13. After initial recognition, a real estate asset held by a real estate mutual fund scheme shall be measured at its fair value.

14. A gain or loss arising from a change in the fair value of the real estate asset shall be recognised in the Revenue Account for the period in which it arises. The gain that arises from the appreciation in the value of real estate asset is an unrealised gain and thus the same cannot be distributed.

Explanations:

Fair value specifically excludes an estimated price inflated or deflated by special terms or circumstances such as atypical financing, sale and leaseback arrangement, special considerations or concessions granted by anyone associated with the sale.

The fair value of real estate asset shall reflect market conditions at the balance sheet date.

The fair value of real estate asset reflects, among other things, rental income from current leases and reasonable and supportable assumptions that represent

what knowledgeable, willing parties would assume about rental income from future leases in the light of current conditions. It also reflects, any cash outflows that could be expected in respect of the asset.

The best evidence of fair value is given by current prices in an active market for similar real estate asset in the same location and condition and subject to similar lease and other contracts. Care shall be taken to identify any differences in the nature, location or condition of the asset, or in the contractual terms of the leases and other contracts relating to the asset.

In the absence of current prices in an active market, information from a variety of sources shall be considered, including:

current prices in an active market for properties of different nature, condition or location (or subject to different lease or other contracts), adjusted to reflect those differences;

recent prices of similar properties on less active markets, with adjustments to reflect any changes in economic conditions since the date of the transactions that occurred at those prices; and

discounted cash flow projections based on reliable estimates of future cash flows, supported by the terms of any existing lease and other contracts and (when possible) by external evidence such as current market rents for similar properties in the same location and condition, and using discount rates that reflect current market assessments of the uncertainty in the amount and timing of the cash flows.

In some cases, the various sources listed in the previous paragraph may suggest different conclusions about the fair value of a real estate asset. The reasons for those differences shall be considered, in order to arrive at the most reliable estimate of fair value within a range of reasonable fair value estimates.

(a)Where the fair value of the asset is not reliably determinable on a continuing basis, a real estate mutual fund scheme shall measure that real estate asset at cost as per Accounting Standard (AS) 10, Accounting for Fixed Assets. The residual value of the real estate asset shall be assumed

to be zero. The real estate mutual fund scheme shall apply AS 10 until disposal of the asset.

(b) The fair value of the asset will be considered to not reliably determinable on a continuing basis if the variability in the range of reasonable fair value estimates is large , and the probabilities of the various outcomes difficult to assess, such that the usefulness of a single estimate of fair value is negated. This may be due to infrequent comparable market transactions and alternative reliable estimates of fair value (for example, based on discounted cash flow projections) being not available

- i. In determining the fair value of the real estate asset, it shall be ensured that there is no double-counting of assets or liabilities.

Explanation:

(a) equipment such as lifts or air-conditioning is often an integral part of a building and is generally included in the fair value of the real estate asset, rather than recognised separately as asset, plant and equipment.

(b) if an office is leased on a furnished basis, the fair value of the office generally includes the fair value of the furniture, because the rental income relates to the furnished office. When furniture is included in the fair value of real estate asset, a real estate mutual fund scheme shall not recognise that furniture as a separate asset.

(c) the fair value of real estate asset shall exclude prepaid or accrued operating lease income, because the real estate mutual fund scheme would recognise it as a separate liability or asset.

(d) The fair value of real estate asset held under a lease reflects expected cash flows (including contingent rent that is expected to become payable). Accordingly, if a valuation obtained for a asset is net of all payments expected to be made, it will be

necessary to add back any recognised lease liability, to arrive at the fair value of the real estate asset for accounting purposes.

- ii. The fair value of real estate asset does not reflect future capital expenditure that will improve or enhance the asset and does not reflect the related future benefits from this future expenditure.
 - iii. Where a real estate mutual fund scheme expects that the present value of its payments relating to a real estate asset (other than payments relating to recognised liabilities) will exceed the present value of the related cash receipts it shall apply Accounting Standard (AS) 29, Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets to determine whether to recognise a liability and, if so, how to measure it.
15. To determine the fair value of a real estate asset in accordance with the above-mentioned paragraphs, a real estate mutual fund scheme is required to use the services of two independent and approved valuers having recent experience in category of the real estate asset being valued and use the lower of the two valuations.
16. For accounting for rental income on real estate asset, Accounting Standard (AS) 19, *Leases*, shall be followed. Such income shall be accrued on a daily basis, till the currency of the lease agreements.
17. Where the rental income receivable by a real estate mutual fund scheme in respect of real estate asset, has accrued but has not been received for the period specified by the Board. Further, provision shall be made by debiting to the revenue account the income so accrued in the manner as may be specified by the Board.

Derecognition of Real Estate Asset

18. A real estate mutual fund scheme shall derecognise a real estate asset on disposal or when the asset is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal.
19. In determining the date of disposal for real estate asset by way of sale, a real estate mutual fund scheme shall apply the criteria in Accounting Standard (AS) 9, Revenue Recognition, for recognising

revenue from the sale of goods and considers the related guidance in the Appendix to AS 9.

20. Gains or losses arising from the disposal or retirement of real estate asset shall be determined as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the real estate asset and shall be recognised in the Revenue Account in the period of the disposal or retirement.

21. The consideration receivable on disposal of a real estate asset is to be recognised initially at fair value. In particular, if payment for a real estate asset is deferred, the consideration received is recognised initially at the cash price equivalent. The difference between the nominal amount of the consideration and the cash price equivalent should be recognised as interest revenue over the period of credit.”

(xii) in the Tenth Schedule –

(a) in the heading, for brackets, words and figures “[Regulation 52(4)(a)]”, the brackets, words and figures “[Regulation 49(3B)(b)]” shall be substituted;

(b) for clause (b) the following shall be substituted, namely:-

“(b) For a close-ended scheme floated on a ‘load’ basis prior to commencement of the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Amendment) Regulations, 2008, the initial issue expenses shall be amortised on a weekly basis over the period of the scheme:

Provided that in case such schemes provide for partial redemption during the life of the scheme, the amortisation shall take into account the number of outstanding units and the aggregate amount during the relevant periods.”

(c) in clause (d), the following shall be substituted, namely:-

“(d) In case of close-ended schemes floated on a ‘load’ basis prior to commencement of the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Amendment) Regulations, 2008, the unamortised portion of the expenses shall be included in the calculation of the NAV. However, such portion shall not be included in the NAV for the purposes of determining the asset management company’s investment management and advisory fees or

for determining the limitation of expenses under regulation 52 of these regulations.”

(xiii) for the Eleventh Schedule, the following shall be substituted, namely:—

“ELEVENTH SCHEDULE

ANNUAL REPORT

1. Annual Report

The annual report shall contain—

- (i) Report of the Board of Trustees on the operations of the various schemes of the fund and the fund as a whole during the year and the future outlook of the fund;
- (ii) Balance Sheet and Revenue Account in accordance with paras 2, 3 and 4, respectively of this Schedule;
- (iii) Auditor’s Report in accordance with paragraph 5 of this Schedule;
- (iv) Brief statement of the Board of Trustees on the following aspects, namely:-
 - (a) Liabilities and responsibilities of the Trustees and the Settlor; (b) Investment objective of each scheme;
 - (c) Basis and policy of investment underlying the scheme;
 - (d) If the scheme permits investment partly or wholly in shares, bonds, debentures, real estate asset and other scrips or securities whose value can fluctuate, a statement on the following lines:
“The price and redemption value of the units, and income from them, can go up as well as down with the fluctuations in the market value of its underlying investments in securities or fair value in underlying real estate asset, as the case may be;”
 - (e) Comments of the Trustees on the performance of the scheme, with full justification.
- (v) Statement giving relevant perspective historical ‘per unit’ statistics in accordance with paragraph 6 of this Schedule;
- (vi) Statement on the following lines:
“On written request, present and prospective unitholder/investors can obtain copy of the trust deed, the annual report at a price and the text of the relevant scheme.”

2. Accounting Policies

(a) For investments in securities- Following accounting policies shall be followed by Mutual Funds for investments in securities for the preparation of accounts:

i. The realised gains or losses on sale or redemption of investment, as well as unrealised appreciation or depreciation shall be recognised in all financial statements. For the purpose of all financial statements, all investments shall be marked to market and investments shall be carried out in the balance sheet at market value. However, till necessary guidance notes are issued by the Institute of Chartered Accountants of India to their members, in the above matter, investments may be continued to be valued at cost, with the market value shown separately and the reconciliation statement for the changes in investments valued in the two different ways shall be provided.

Where the financial statements are prepared on a marked to market basis, there need not be a separate provision for depreciation. Since unrealised gain arising out of appreciation on investments cannot be distributed, provision has to be made for its exclusion and for calculating distributable income.

ii. Non-traded investments shall be valued in good faith in accordance with the norms specified in Seventh Schedule.

Provided that in the case of real estate mutual funds schemes, investments in unlisted equity shares shall be valued as per the norms specified by the Board in this regard.

iii. For quoted shares, the dividend income earned by the scheme shall be recognised, not on the date the dividend is declared, but on the date the share is quoted on an ex-dividend basis. For investments in shares which are not quoted on the stock exchanges, the dividend income must be recognised on the date of declaration.

iv. In respect of all interest-bearing investments, income shall be accrued on a day to day basis as it is earned. Therefore when such investments are purchased, interest paid for the period from the last interest due date upto the date of purchase, shall not be treated as a cost of purchase, but shall be treated to Interest Recoverable Account. Similarly, interest received at the

- time of sale for the period from the last interest due date upto the date of sale must not be treated as an addition to sale value but shall be credited to Interest Recoverable Account.
- v. In determining the holding cost of investments and the gains or loss on sale of investments, the “average cost” method shall be followed.
- vi. Transactions for purchase or sale of investments shall be recognised as of the trade date and not as of the settlement date, so that the effect of all investments traded during a financial year are recorded and reflected in the financial statements for that year. Where investment transactions take place outside the stock market, for example, acquisitions through private placement or purchases or sales through private treaty, the transaction shall be recorded, in the event of a purchase, as of the date on which the scheme obtains an enforceable obligation to pay the price or, in the event of a sale, when the scheme obtains an enforceable right to collect the proceeds of sale or an enforceable obligation to deliver the instruments sold.
- vii. Bonus shares to which the scheme becomes entitled shall be recognised only when the original shares on which the bonus entitlement accrues are traded on the stock exchange on an ex-bonus basis. Similarly, rights entitlements shall be recognised only when the original shares on which the right entitlement accrues are traded on the stock exchange on an ex-rights basis.
- viii. Where income receivable on investments has been accrued and has not been received for a period of 12 months beyond the due date, provision shall be made by debit to the revenue account for the income so accrued and no further accrual of income should be made in respect of such investment.
- ix. When the units of an open-ended scheme are sold, the difference between the sale price and the face value of the unit, if positive, shall be credited to Reserves and if negative is debited to reserve, the face value being credited to Capital Account. Similarly, when units of an open-ended scheme are repurchased, the difference between the purchase price and face value of the unit, if positive should be debited to reserves and, if negative, should be credited to reserves, the face value being debited to the capital account.

- x. (a) In the case of an open-ended scheme, when units are sold an appropriate part of the sale proceeds shall be credited to an Equalisation Account and when units are repurchased an appropriate amount shall be debited to Equalisation Account. The net balance on this Account should be credited or debited to the revenue account. The balance on equalisation account debited or credited to the Revenue Account shall not decrease or increase the net income of the fund but is only an adjustment to the distributable surplus. It shall, therefore, be reflected in the Revenue Account only after the net income of the fund is determined.
- (b) The Trustees of the Board of the Trustee Company may, if necessary, transfer a portion of the distributable profits to a dividend equalisation reserve. Such a transfer would be independent of the requirement to operate an Equalisation Account as provided in (x)(a).
- xi. In a close-ended scheme which provides to the unitholders the option for an early redemption or repurchase their own units, the par value of the unit shall be debited to Capital Account and the difference between the purchase price and the par value, if positive, should be debited to reserves and, if negative, should be credited to reserves. In case of such schemes launched prior to the commencement of the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Amendment) Regulations, 2008 a proportionate part of the unamortised initial issue expenses shall also be transferred to the reserves so that the balance carried forward on that account is proportional to the number of units remaining outstanding.
- xii. The cost of investments acquired or purchased shall, *inter alia*, include brokerage, stamp charges and any charge customarily included in the broker's bought note. In respect of privately placed debt instruments any front-end discount offered shall be reduced from the cost of the investment.
- xiii. Underwriting commission shall be recognised as revenue only when there is no devolvement on the scheme. Where there is devolvement on the scheme, the full underwriting commission received and not merely the portion applicable to the devolvement shall be reduced from the cost of the investment.

(b) For investments in real estate assets- Following accounting policies shall be followed by real estate mutual fund schemes for the preparation of accounts:

- i. The accounting policies given in paragraph 2(a) in respect of investment in securities;
- ii. The accounting policies given in Part B of the Ninth Schedule in respect of real estate assets; and
- iii. In a real estate mutual fund scheme which provides to the unit holders the option for an early redemption or repurchase their own units the par value of the unit shall be debited to Capital Account and the difference between the purchase price and the par value, if positive, should be debited to reserves and, if negative, shall be credited to reserves.

3. Contents of Balance Sheet

- (i) The Balance Sheet shall give scheme wise particulars of its assets and liabilities. These particulars shall contain information enumerated in Annexures 1A and 1B hereto. It shall also disclose, *inter alia*, accounting policies relating to valuation of investments including real estate asset and other important areas.
- (ii) If investments in securities are carried at costs or written down cost, their aggregate market value shall be stated separately in respect of each type of investment, such as equity shares, preference shares, convertible debentures listed on recognised stock exchange, non-convertible debentures or bonds further differentiating between those listed on recognised stock exchange and those privately placed.
- (iii)(A) The balance-sheet shall disclose under each type of investment(s) in securities the aggregate carrying value and market value of non-performing investments. An investment shall be regarded as non-performing if it has provided no returns in the form of dividend or interest for a period specified in the guidelines issued by the Board.

- (iii)(B) The balance-sheet shall disclose under each category of real estate asset the aggregate carrying amount of non-performing investment properties. A real estate asset shall be regarded as non-performing if it has provided no returns in the form of rental income for a period specified by the Board.
- (iv) The Balance Sheet shall indicate the extent of provision made in the Revenue Account for the depreciation/loss in the value of non-performing investments in securities. However, if the investments in securities are valued at marked to market, provisions for depreciation shall not be necessary.
- (v) The Balance Sheet shall disclose the per-unit net asset value (NAV) as at the end of the accounting year.
- (vi) As in case of companies, the Balance Sheet shall give against each item, the corresponding figures as at the end of the preceding accounting year.
- (vii)(A) The notes to the balance sheet should disclose the following information regarding investments:—
- (a) all investments shall be grouped under the major classification given in the balance sheet;
 - (b) under each major classification, the total value of investments falling under each major industry group (which constitutes not less than 5% of the total investment in the major classification) shall be disclosed together with the percentage thereof in relation to the total investment within the classification;
 - (c) a full list of investments of the scheme shall be made available for inspection with the Asset Management Company;
 - (d) the basis on which management fees have been paid to the Asset Management Company and the computation thereof;

- (e) if brokerage, custodial fees or any other payment for services are paid to or payable to any entity in which the Asset Management Company or its major shareholders have a substantial interest (being not less than 10% of the equity capital), the amounts debited to the revenue account or amounts treated as cost of investments in respect of such services shall be separately disclosed together with details of the interest of the Asset Management Company or its major shareholders;
- (f) aggregate value of purchases and sales of investments during the year and expressed as a percentage of average weekly net asset value;
- (g) where the non-traded investments which have been valued "in good faith" exceed 5% of the NAV at the end of the year, the aggregate value of such investments; and
- (h) movement in unit capital should be stated.

An example of the manner in which the movement in unit capital may be disclosed is given below :

	<i>No. of units</i>	<i>(Rs. in lakhs)</i>
Balance as on 1st April, 1994	12,50,00,000	12,500.00
Units sold during the year	1,27,50,000	1,275.00
Units repurchased during the year	(15,40,000)	(154.00)
	13,62,10,000	13,621.00

- (i) the name of the company including the amount of investment made in each company of the group by each scheme and the aggregate investments made by all schemes in the group companies of the sponsor;

(ii) if the investments are marked to market, the total income of the scheme shall include unrealised depreciation or appreciation on investment. There should be disclosure and unrealised appreciation deducted before arriving at the distributable income in the following manner, e.g.

	Rs. in lakh	Rs. in lakh
Net income as per Revenue Account		100
<i>Add</i> : Balance of undistributed income		
as at 1st April, 1994		
brought forward	20	
		<hr/> 120
<i>Less</i> : Unrealised appreciation on investments		
As on 31st March, 1995		30
As on 1st April, 1994	15	(15)
		<hr/> 105
<i>Less</i> : Distributed to unitholders	80	
Transfer to reserve	5	(85)
		<hr/> 20

(vii)(B) In respect of real estate asset, the following additional disclosures shall be made in the balance sheet:

(a). a reconciliation between the carrying amounts of real estate investment properties at the beginning and end of the period, showing the following:

1. Additions resulting from purchase during the period;
2. Additions resulting from acquisitions through business combinations;

3. Deletions resulting from sales during the period;
 4. Deletions resulting from disposal through business combinations;
 5. Net gain or loss from fair value adjustments;
 6. Other changes.
- (b) the method and significant assumptions applied in determining the fair value of each real estate asset including a statement whether the determination of fair value was supported by market evidence or was more heavily based on other factors (which the real estate mutual fund scheme should disclose) because of the nature of the asset and lack of comparable data.
- (c) the use of two approved valuers and the extent to which the fair value determined is based on the lower of the two valuations done by the approved valuers having recent experience in the category of the real estate asset being valued.
- (d) the existence and amounts of restrictions on the realisability of real estate asset or the remittance of income and proceeds of disposal.
- (e) When the lower valuation obtained from the two approved valuers is adjusted significantly for the purpose of the balance sheet, for example to avoid double-counting of assets or liabilities that are recognised as separate assets or liabilities, the real estate mutual fund scheme should disclose the reconciliation between the so selected lower valuation and the adjusted valuation shown in the balance sheet.
- (f) In case where a real estate mutual fund scheme measures a real estate asset using the cost model [as mentioned in paragraph (vii) of Explanation in Part B of the Ninth Schedule], the reconciliation required as per item (a) of this paragraph shall disclose amounts relating to that real estate asset separately from the

amounts relating to other real estate assets. In addition, a real estate mutual fund scheme shall disclose:

1. a description of the real estate asset;
2. an explanation of why fair value cannot be determined reliably;
3. if possible, the range of estimates within which fair value is highly likely to lie; and
4. on disposal of investment of the real estate asset not carried at fair value:
 - the fact that the real estate mutual fund scheme has disposed of the real estate asset not carried at fair value;
 - the carrying amount of that real estate asset at the time of sale; and
 - the amount of gain or loss recognised.

(viii) Provisions for doubtful deposits, doubtful debts and for doubtful outstandings and accrued income shall not be included under provisions on the liability side of the balance sheet, but shall be shown as a deduction from the aggregate value of its relevant asset.

(ix) Disclosure shall be made of all contingent liabilities showing separately underwriting commitments, uncalled liability on partly paid shares and other commitments with specifying details.

4. Contents of Revenue Account

(i) The Revenue Account shall give schemewise particulars of the income, expenditure and surplus of the mutual fund. These particulars shall contain information enumerated in Annexure 2 of this Schedule.

(ii) If profit on sale of investments including real estate asset shown in the Revenue Account includes profit/loss on inter-scheme transfer of investments including real estate asset within the same mutual fund the aggregate of such profit recognised as realised, shall be disclosed separately without being clubbed with the profit/loss on sale of investments to third parties.

(iii) Unprovided depreciation in value of investments in securities representing the difference between their aggregate market value and their carrying cost shall be disclosed by way of a note forming part of the Revenue Account. Conversely, unrealised profit on investment representing the difference between their aggregate market value and carrying cost, shall be disclosed by way of note to accounts. However, if investments are marked to market, depreciation may not be provided.

(iv) The Revenue Account shall indicate the appropriation of surplus by way of transfer to reserves and dividend distributed.

(v)(A) The following disclosures shall also be made in the revenue account:

(a) provision for aggregate value of doubtful deposits, debts and outstanding and accrued income;

(b) profit or loss in sale and redemption of investment may be shown on a net basis;

(c) custodian and registrar fees;

(d) total income and expenditure expressed as a percentage of average net assets, calculated on a weekly basis.

(v)(B) In respect of real estate asset, the following additional disclosures shall be made:

(a) rental income from real estate asset;

(b) direct operating expense (including repairs and maintenance) arising from real estate asset that generated rental income during the period; and

(c) direct operating expenses (including repairs and maintenance) arising from real estate asset that did not generate rental income during the period.

5. Auditor's Report

(i) All mutual funds shall be required to get their accounts audited in terms of a provision to that effect in their trust deeds. The Auditor's Report shall form a part of the Annual Report. It should accompany the Abridged Balance Sheet and Revenue Account. The auditor shall report to the Board of Trustees and not to the unitholders.

(ii) The auditor shall state whether:

- (1) he has obtained all information and explanations which, to the best of his knowledge and belief, were necessary for the purpose of his audit,
- (2) the Balance Sheet and the Revenue Account are in agreement with the books of account of the fund.

(iii) The auditor shall give his opinion as to whether:

1. the Balance Sheet gives a true and fair view of the schemewise state of affairs of the fund as at the balance sheet date, and
2. the Revenue Account gives a true and fair view of the schemewise surplus/deficit of the fund for the year/period ended at the balance sheet date.

6. Perspective historical per unit statistics

(1) This statement shall disclose the following schemewise per unit statistics for the past 3 years:

(a) net assets value, per unit;

(b) gross income per-unit broken up into the following components:

(i) income other than profit on sale of investment, per unit;

1413 GI/08-7

- (ii) income from profit on inter-scheme sales/transfer of investment, per unit;
- (iii) income from profit on sale of investment to third party, per unit;
- (iv) transfer to revenue account from past year's reserve, per unit.
- (c) aggregate of expenses, write off, amortisation and charges, per unit;
- (d) net income, per unit;
- (e) unrealised appreciation/depreciation in value of investments, per unit;
- (f) if the units are traded or repurchased/resold, the highest and the lowest prices per unit during the year and the price-earning ratio ;
- (g) per unit, ratio of expenses to average net assets by percentage;
- (h) per unit, ratio of gross income to average net assets by percentage (excluding transfer to revenue account from past year's reserve but including unrealised appreciation on investments) ;
- (i) per unit NAV.

ANNEXURE 1A

[Refer para 3]

Contents of schemewise Balance Sheet

ASSETS SIDE OF THE BALANCE SHEET:

I. The assets of the balance sheet shall be grouped into the following categories:

- Investments
- Deposits
- Other Current Assets
- Fixed Assets

II. INVESTMENTS:

- (a) The following types of investment in securities shall be separately disclosed:
- (i) Equity shares;
 - (ii) Preference shares;
 - (iii) Privately placed debentures/bonds;
 - (iv) Debentures and Bonds listed/awaiting listing on the recognised stock exchange;
 - (v) Calls paid in advance;
 - (vi) Term Loans;
 - (vii) Central and State Government Securities (including treasury bills);
 - (viii) Commercial Paper;
 - (ix) Others.

(b) Real estate assets shall be separately classified into (1) major classes of residential and commercial properties and (2) sub-classified on the basis of developers, location and project. Particulars shall include area, cost, fair value, basis of fair value, and legal disputes, etc.

Accounting policy of valuation of investments shall be disclosed.

III. DEPOSITS

Distinguishing between :

- Deposits with scheduled banks;
- Deposits with Companies/Institutions;
- Others.

IV. OTHER CURRENT ASSETS

Distinguishing between:

- Balances with banks in current account;
- Cash on hand;
- Sundry Debtors;
- Contracts for sale of investments in securities;
- Outstanding and accrued income;
- Advance, Deposits, etc.:

- Bridge Finance;
- Shares/debentures application money, pending allotment;
- Others.

V. FIXED ASSETS

- Depreciated cost of the fixed assets as a whole or net block may be disclosed.

ANNEXURE 1B

[Refer para 3]

Contents of schemewise balance sheet

LIABILITIES SIDE OF THE BALANCE SHEET

I. Liabilities side of the balance sheet be divided into the following groups :

- (i) Unit Capital;
- (ii) Reserves & Surplus;
- (iii) Loans;
- (iv) Current Liabilities and Provisions.

II. Unit Capital:

Distinguishing between:

- Initial capital;
- Unit capital (including number of units and face value per unit).

III. Reserves & surplus

Distinguishing between:

- Unit premium reserve; (optional)
- General reserve;
- Dividend equalisation reserve; (optional) (Equalisation Account, as per 2(x) of the Schedule);
- Any other reserve (disclosing its nature);
- Appropriation account;

- Opening balance, transfer from/to reserve, closing balance shall be separately disclosed for each above type of reserve.

IV. Loans

Distinguishing between:

- Loan from Reserve Bank of India;
- From Settlor;
- From Other Commercial Banks;
- From others;
- If the above loans are secured, the nature and extent of security should be disclosed;
- Borrowings by the scheme with amount, rate of borrowings, rate of interest, source and other terms shown separately, source-wise.

V. Current liabilities and provisions

Distinguishing between the following current liabilities and provisions

Current liabilities:

- Sundry creditors;
- Interest payable on loans;
- Contract for purchase of investments in securities;
- Bank account overdrawn as per books;
- Unclaimed distributed income;
- Others.

Provisions:

- Provisions for loss/depreciation in value of investments in securities (separately with reference to each type of investment in securities) (optional, if marked to market);
- Provision for doubtful deposits;
- Provision for outstanding any accrued income considered doubtful;
- Provision for gratuity;

- Provision for staff welfare fund;
- Proposed income distributed on initial capital and unit-capital;
- Other provisions.

VI. Contingent liabilities

- Disclosure should be made of all contingent liabilities, showing separately :—
 - (i) Underwriting commitments;
 - (ii) Uncalled liability on partly paid shares;
 - (iii) Other commitments; and
 - (iv) Others (specifying details).

ANNEXURE 2

[Refer para 4]

Contents of revenue account

- Dividend;
- Interest;
- Rental (lease) income
- Profit on sale/redemption of investments in securities (other than inter-scheme transfer/sale);
- Profit on sale of real estate assets (other than inter-scheme transfer/sale)
- Profit on inter-scheme transfer/sale of investments;
- Other income (indicating nature).

Expenses and losses:

- Provision for depreciation in value of investments in securities;
- Provision for outstanding accrued income considered doubtful;
- Provision for doubtful deposits and current assets;
- Loss on sale/redemption of investments in securities (other than inter-scheme transfer/sale);

Loss on sale of real estate investment properties (other than inter-scheme transfer/sale);

- Loss on inter-scheme transfer/sale of investments;
- Management fees;
- Trusteeship fees;
- Staff cost including salaries, allowances, contributions to provident fund, gratuity, etc.;
- Office and administrative expenses;
- Registration and local charges;
- Commission to Agents;
- Publicity expenses;
- Audit fees;
- Legal & Title Search Fee;
- Insurance & security expenses;
- Advisory fee in respect of real estate asset;
- Other operating expenses;
- Depreciation of fixed assets;
- Custodian fees;
- Registration fees;
- Repairs and maintenance in case of real estate asset.

Less: Amount recovered on sale of units on account of management expenses.

Note:

- (i) Accounting policy in respect of recognition of revenue and income from investments (including dividend and interest in case of securities and rental income in case of real estate asset) shall be disclosed by way of a note.
- (ii) Unprovided depreciation and unrealised appreciation in value of investments in securities representing the difference between their aggregate market value and their carrying cost shall be disclosed by way of note.

- (iii) Provision for doubtful deposits, debts and outstanding accrued income need not be separately shown but can be aggregated.
- (iv) Profit on sale/redemption of investments and loss on sale/redemption of investments need not be shown on a gross basis but only the net profit or loss need be shown.
- (v) The total income and expenditure expressed as a percentage of average net assets, calculated on a weekly basis should be indicated.
- (vi) Appropriation of the surplus by way of transfer to reserves and dividends distributed shall be disclosed in the Abridged Revenue Account itself.
- (vii) The Balance Sheet and the Revenue Account shall be signed by the schemewise fund manager/s and the Board of Trustees, and reported upon by the Auditors. The financial statements of the scheme should be approved at a meeting of the Board of Directors of the Asset Management Company and also at a meeting of the trustees or in the case of a trustee company by the Board of Directors of the trustee company.”

C. B. BHAVE, Chairman
[ADVT III/IV/69-ZB/2008/Exty.]

Footnotes:

- (1) The Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) Regulations, 1996, the Principal Regulations were published in the Gazette of India on December 9, 1996 vide S.O. No. 856(E).
- (2) The Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) Regulations, 1996 were subsequently amended –
 - (a) on April 15, 1997 by the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Amendment) Regulations, 1997 vide S.O. No.327(E).
 - (b) on January 12, 1998 by the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Amendment) Regulations, 1998 vide S.O. No.32(E).

- (c) on December 08, 1999 by the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Amendment) Regulations, 1999 vide S.O. No.1223(E).
- (d) on March 14, 2000 by the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Amendment) Regulations, 2000 vide S.O. No.235 (E).
- (e) on March 28, 2000 by the Securities and Exchange Board of India (Appeal to the Securities Appellate Tribunal) (Amendment) Regulations, 2000 vide S.O. No.278(E).
- (f) on May 22, 2000 by the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Second Amendment) Regulations, 2000 vide S.O. No.484 (E).
- (g) on January 23, 2001 by the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Amendment) Regulations, 2001 vide S.O. No.69 (E).
- (h) on May 29, 2001 by the Securities and Exchange Board of India (Investment Advice by Intermediaries) (Amendment) Regulations, 2001 vide S.O. No.476(E).
- (i) on July 23, 2001 by the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Second Amendment) Regulations, 2001 vide S.O. No.698(E).
- (j) on February 20, 2002 by the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Amendment) Regulations, 2002 vide S.O. No.219 (E).
- (k) on June 11, 2002 by the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Second Amendment) Regulations, 2002 vide S.O. No.625 (E).
- (l) on July 30, 2002 by the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Third Amendment) Regulations, 2002 vide S.O. No.809(E).
- (m) on September 9, 2002 by the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Fourth Amendment) Regulations, 2002 vide S.O. No.956(E).
- (n) on September 27, 2002 by the Securities and Exchange Board of India (Procedure for Holding Enquiry by Enquiry Officer and Imposing Penalty) Regulations, 2002 vide S.O. No.1045(E).
- (o) on May 29, 2003 by the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Amendment) Regulations, 2003 vide S.O.No. 632(E).
- (p) on January 12, 2004 by the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Amendment) Regulations, 2004 vide F.No. SEBI/LAD/DOP/4/2004.

- (q) on March 10, 2004 by the Securities and Exchange Board of India (Criteria for Fit and Proper Person) Regulations, 2004 vide S.O. No. 398(E).
- (r) on January 12, 2006 by the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Amendment) Regulations, 2006 vide S.O.No. 38(E).
- (s) on May 22, 2006 by the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Second Amendment) Regulations, 2006 vide S.O.No. 783(E).
- (t) on August 3, 2006 by the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Third Amendment) Regulations, 2006 vide S.O.No. 1254(E).
- (u) on December 27, 2006 by the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Fourth Amendment) Regulations, 2006 vide F. No. SEBI/LAD/DOP/82534/2006.
- (v) on December 27, 2006 by the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Fifth Amendment) Regulations, 2006 vide F. No. SEBI/LAD/DOP/83065/2006.
- (w) on May 28, 2007 by the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Amendment) Regulations, 2007 vide F. No. 11/LC/GN/2007/2518.
- (x) on October 31, 2007 by the Securities and Exchange Board of India (Mutual Funds) (Second Amendment) Regulations, 2007 vide F. No. 11/LC/GN/2007/4646.
- (y) On March 31, 2008 by the Securities and Exchange Board of India (Payment of Fees) (Amendment) Regulations, 2008 vide F. No. 11/LC/GN/2008/21669.